

SUPLEMENTO DEFINITIVO

“Los valores mencionados en el presente Suplemento Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que está a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos a menos que sea permitido por las leyes de otros países.”

2
7

“CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO”

FORTEMCAPITAL

**Fortem Capital II, S.C.
Fideicomitente y Administrador**

Actinver

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

CON BASE EN EL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO NO AMORTIZABLES ESTABLECIDO POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO (EL “FIDUCIARIO” O EL “EMISOR”) DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 5195, DESCRITO EN EL SUPLEMENTO, SE LLEVA A CABO LA PRESENTE OFERTA PÚBLICA RESTRINGIDA DE 9,516,000 (NUEVE MILLONES QUINIENTOS DIECISÉIS MIL) CERTIFICADOS BURSÁTILES DE DESARROLLO NO AMORTIZABLES, SUJETOS AL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL, (LOS “CERTIFICADOS BURSÁTILES” O “CERTIFICADOS”) SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL.

**MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA
HASTA \$15,000,000,000.00 (QUINCE MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)**

**MONTO MÁXIMO DE LA SEGUNDA EMISIÓN AL AMPARO DEL PROGRAMA
HASTA \$5,000,000,000.00 (CINCO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) A SER
ALCANZADOS A TRAVÉS DE OFERTAS SUBSECUENTES**

**MONTO EFECTIVAMENTE COMPROMETIDO EN LA OFERTA INICIAL
\$1,830,000,000.00 (MIL OCHOCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)**

**MONTO DE LA EMISIÓN INICIAL
\$951,600,000.00 (NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS MIL
PESOS 00/100 M.N.)**

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

Número de Emisión al Segunda.

Amparo del Programa:

Fiduciario Emisor:

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, así como sus sucesores o causahabientes, o cualquier otra institución financiera autorizada por el Fideicomitente para actuar como fiduciario, según se determine para la Emisión correspondiente y previa autorización de CNBV.

Nombre del Fideicomiso:

Fortem Capital II

Número de Fideicomiso:

5195

Acto Constitutivo:

Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de Desarrollo número 5195 de fecha 24 de enero de 2022, celebrado entre Fortem Capital II, S.C., como Fideicomitente (“Fortem” o el “Fideicomitente” o el “Administrador”), Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario, y con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común de los Tenedores (“el “Contrato de Fideicomiso”, y el fideicomiso constituido al

	<p>amparo del mismo, el “Fideicomiso”); según el mismo fue modificado a través del Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso, celebrado el 27 de enero de 2022; y según fue modificado a través del Segundo Convenio Modificatorio celebrado con fecha 1 de febrero de 2022.</p>
Fecha del Fideicomiso:	24 de enero de 2022.
Fideicomitente:	Fortem Capital II, S.C. o sus causahabientes o cesionarios (“ Fortem ”) o cualquier otra Persona que se designe como tal en el Contrato de Fideicomiso correspondiente.
Administrador:	Fortem o sus causahabientes, o cesionarios, exclusivamente en su calidad de administrador o cualquier otra persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración correspondiente y como fideicomisario en segundo lugar en el Fideicomiso, según sea el caso.
Fideicomisario en Primer Lugar:	Los Tenedores de Certificados, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con el Título correspondiente y el Contrato de Fideicomiso.
Fideicomisario en Segundo Lugar:	Significa Fortem y/o, previa adhesión al Fideicomiso, cualesquiera entidades o vehículos a ser constituidos por Fortem o cualquiera de sus Afiliadas, con la intención de recibir las Distribuciones provenientes del Fideicomiso, que le correspondan al Fideicomisario en Segundo Lugar y a quienes Fortem les ceda la totalidad o una parte de sus derechos fideicomisarios en segundo lugar; y, cuando sea más de un Fideicomisario en Segundo Lugar, en los porcentajes que dichos Fideicomisarios en Segundo Lugar instruyan al Fiduciario mediante instrucción irrevocable, respecto a las cantidades que tenga derecho a recibir cada uno conforme a lo establecido en el Fideicomiso, o sus causahabientes o cesionarios.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores, cesionarios o quien sea posteriormente designado como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, quien tendrá la obligación general de ejercer los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Posibles Adquirentes:	Personas físicas y morales, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente, siempre que sean considerados inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas.
Clave de Pizarra:	FORTMCK 22
Tipo de oferta pública:	Oferta pública restringida a inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo no amortizables, sin expresión de valor nominal, sujetos al mecanismo de llamadas de capital, a los que se refieren los Artículos 63 Bis 1 fracción I y demás aplicables de la LMV y el Artículo 7, fracción VI y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras.
Denominación de la moneda de referencia en que se realizará la Emisión:	Los Certificados se denominarán en Pesos.
Monto Total Autorizado del Programa:	\$15,000,000,000.00 (quince mil millones de Pesos 00/100 M.N.).
Monto Máximo de la Emisión:	\$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.). En términos de la Circular Única de Emisoras, el Fiduciario realizará diversas ofertas públicas hasta alcanzar a colocar el monto de aportación mínima inicial de \$2,600,000,000.00 (dos mil seiscientos millones de pesos 00/100 M.N.) (la “ Aportación Mínima Inicial ”) (las “ Ofertas Subsecuentes ”), siempre que los Certificados Bursátiles se ofrezcan en oferta pública restringida; en el entendido que, el plazo máximo en que se podrán llevar a cabo las Ofertas Subsecuentes a que alude este párrafo será de 1 (un) año, a partir de la Fecha

2
 2

de Emisión Inicial. El precio de colocación de los Certificados Bursátiles que se ofrezcan en cada una de las Ofertas Subsecuentes que tengan lugar con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial, será de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno; en el entendido que, el Administrador, a su sola discreción, podrá establecer el pago de una prima adicional a dicho precio, por cada Certificado Bursátil a ser colocado.

A fin de realizar las Ofertas Subsecuentes, el Fiduciario deberá acreditar ante la CNBV estar al corriente en la entrega de información periódica a que hace referencia el Título Cuarto de la Circular Única de Emisoras. En estos supuestos, no será necesario que la Asamblea de Tenedores apruebe las Ofertas Subsecuentes.

El Fiduciario, previo a llevar a cabo la colocación de cada Oferta Subsecuente, deberá comunicar a la CNBV, a la Bolsa de Valores y a Indeval, con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al cierre de libro, las características de ésta, así como presentar el aviso de oferta pública correspondiente a la Oferta Subsecuente.

Monto efectivamente comprometido en la Oferta Inicial: \$1,830,000,000.00 (mil ochocientos treinta millones de Pesos 00/100 M.N.).

Monto de la Emisión Inicial en la Oferta Inicial: \$951,600,000.00 (novecientos cincuenta y un millones seiscientos mil Pesos 00/100 M.N.).

Precio de colocación de los Certificados Bursátiles: \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por cada Certificado Bursátil.

Número total de Certificados Bursátiles en la Emisión Inicial: 9,516,000 (nueve millones quinientos dieciséis mil).

Recursos Netos que obtendrá el Fiduciario por la Emisión Inicial: \$922,542,481.61 (novecientos veintidós millones quinientos cuarenta y dos mil cuatrocientos ochenta y un pesos 61/100 M.N.) aproximadamente, los cuales resultan de restar al Monto Total los Gastos de Emisión y Colocación que se indican en la Sección “4. Gastos Relacionados con la Oferta”, del Capítulo “II. La Oferta”, del Suplemento.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública: 1 de febrero de 2022.

Fecha de Oferta Pública: 2 de febrero de 2022.

Fecha de Publicación del Aviso con fines informativos: 2 de febrero de 2022.

Fecha de Cierre de Libro: 2 de febrero de 2022.

Fecha de Registro en la Bolsa de Valores: 3 de febrero de 2022.

Fecha de Emisión Inicial: 3 de febrero de 2022.

Fecha de Liquidación: 8 de febrero de 2022.

Fecha de Terminación del Fideicomiso: La fecha que ocurra 10 (diez) años después de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido que, la Fecha de Terminación del Fideicomiso podrá ser extendida por la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, por 2 (dos) plazos adicionales de 1 (un) año cada uno; en el entendido que, en caso de prórrogas, se deberá realizar el canje del Título correspondiente en Indeval, con al menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Terminación del Fideicomiso.

Vigencia de los Certificados: El plazo de los Certificados será de 3,652 días, equivalentes a aproximadamente 120 meses, equivalentes a aproximadamente 10 años, en el entendido que dicho plazo podrá ser prorrogada por hasta un máximo de 2 (dos) periodos de 1 (un) año, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

2
 2

Fecha de Vencimiento de los Certificados	3 de febrero de 2032; en el entendido que dicha fecha podrá ser prorrogada por hasta 2 (dos) periodos adicionales de 1 (un) años cada uno, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
Patrimonio del Fideicomiso:	<p>El patrimonio del Fideicomiso está y estará integrado, según corresponda, de la siguiente manera (el “Patrimonio del Fideicomiso”), sin duplicar:</p> <ul style="list-style-type: none">A. Por la Aportación Inicial;B. Los Recursos Netos de las Emisiones (incluyendo cualquier Ampliación), cualquier monto que resulte de las Emisiones Subsecuentes (como resultado de las Llamadas de Capital), de las Inversiones Permitidas y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;C. Los derechos fideicomisarios, participaciones de capital o cualquier otro derecho relacionado con los Vehículos de Inversión que adquiera el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos;D. Todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualesquier derechos de crédito derivado de préstamos otorgados por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualesquier pagarés o instrumentos de garantía relacionados con los mismos);E. Cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas;F. Por los rendimientos, recursos, cantidades líquidas, derechos o efectivo derivado de las Inversiones Permitidas en que se invierta el Efectivo Fideicomitado.G. En su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos de la Sección 11.7 del Contrato de Fideicomiso;H. Todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al, y/o adquiridos por el Fideicomiso, así como las obligaciones que asuma para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;I. Los Compromisos Restantes de los Tenedores; yJ. Todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de esta Cláusula, incluyendo los derechos derivados de o relacionados con la inversión u operación del Fideicomiso incluyendo, sin limitación, el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares y en general cualesquier otro de que sea titular o adquiera en el futuro el Fideicomiso, por cualquier causa lícita y válida. <p>Para efectos de claridad, para efectos de los cálculos que deban realizarse en términos del Fideicomiso con base en el Patrimonio del Fideicomiso, se deberá tomar en cuenta la información incluida en la información financiera, y en todo caso adicionando los Compromisos Restantes de los Tenedores.</p>
Derechos que Confieren a los Tenedores:	Los Certificados Bursátiles otorgarán a sus Tenedores los derechos contemplados en el artículo 63 y 64 bis 1 de la LMV, mismos que se contemplan en el Título, así como el derecho a recibir Distribuciones a los

Fideicomisarios, dentro de las que se incluyen los derechos a los que se refiere la fracción VI, artículo 7 de la Circular Única de Emisoras. Cada Tenedor considerará atribuibles las Distribuciones de que se trate a capital o rendimientos, conforme a sus respectivas políticas contables y de inversión. Los Tenedores tendrán también el derecho a participar en las decisiones adoptadas en la Asamblea de Tenedores y, salvo que renuncien a dicho derecho, a designar, en ciertos casos, a representantes en el Comité Técnico, así como los demás derechos que se les otorgan conforme al Fideicomiso y los demás documentos de la operación. Los Tenedores tendrán los demás derechos que se establecen en los documentos de la operación o derechos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, hasta el valor residual de los mismos.

Llamadas de Capital:

Durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario, con la instrucción del Administrador, podrá realizar Llamadas de Capital a los Tenedores, cuyos recursos serán utilizados por el Fiduciario para los propósitos que el Administrador determine, que podrán ser, (i) la realización de Inversiones, (ii) el pago de Gastos de Mantenimiento (incluyendo el fondeo de la Reserva para Gastos de Mantenimiento), Gastos de Inversión, Gastos Continuos y Comisión de Administración, y (iii) la realización de Inversiones Adicionales; en el entendido que, el Fiduciario no tendrá derecho a efectuar Llamadas de Capital una vez concluido el Periodo de Inversión, salvo en los supuestos de excepción que más adelante se indican.

Una vez que se haya llevado a cabo el pago de los Certificados correspondientes a una Emisión Subsecuente por parte de los Tenedores, el Indeval entregará los mismos a los Tenedores, con la finalidad de reflejar su Contribución Adicional.

Fuente de Pago:

Los Certificados se pagarán exclusivamente con los recursos disponibles que integren el Patrimonio del Fideicomiso.

Lugar y forma de pago:

Los montos pagaderos bajo los Certificados se pagarán el día de la Fecha de Pago respectiva, en el domicilio de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, contra la entrega del Título mismo, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval o mediante transferencia electrónica.

Políticas de Apalancamiento:

El Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por la Asamblea de Tenedores o por el Comité Técnico, en caso que así se requiera, directamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o a través de cualesquier Vehículos de Inversión, podrá obtener préstamos o incurrirá en deuda sujeta a tasas de interés variables o fijas, las cuales podrán incluir créditos hipotecarios, créditos a plazo, en moneda nacional o extranjera, con garantía o sin garantía, financiamientos con o sin recurso en contra del Fideicomiso o del Vehículo de Inversión correspondiente, según sea el caso, conforme a los términos y condiciones de mercado prevalecientes en la fecha en que el Fideicomiso o el Vehículo de Inversión correspondiente adquiera dichos préstamos o deudas; en el entendido que, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, el Fideicomiso podrá constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance. Los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión conforme a la Cláusula Novena estarán sujetos a los límites de apalancamiento establecidos en el Fideicomiso; en el entendido que, tratándose de endeudamientos para efectos de la realización de Inversiones, en ningún caso el endeudamiento podrá

2
 2

Régimen Fiscal

exceder de 50% (cincuenta por ciento) del monto destinado a la Inversión correspondiente, salvo que la Asamblea de Tenedores autorice algo distinto. En cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, a través de éste y de uno o varios Vehículos de Inversión invertirá, ya sea directa o indirectamente, en cualquier tipo de Proyectos Inmobiliarios ubicados en México, lo cuales deberán cumplir en todo momento con los Lineamientos de Inversión, por lo que en la medida en que los ingresos que el Fideicomiso obtenga en un ejercicio fiscal provengan en un 90% o más de ingresos por dichas actividades u otros ingresos pasivos tales como intereses, ganancia cambiaria o ajuste anual por inflación acumulable, el Fideicomiso se regulará por lo establecido en la regla 3.1.15 de la RMF para 2021, según dicha disposición sea reformada de tiempo en tiempo. En consecuencia, se considerará que no se realizan actividades empresariales a través del Fideicomiso y no le será aplicable el régimen establecido en el artículo 13 de la LISR. De la misma forma, tratándose de los Vehículos de Inversión que sean fideicomisos y a través de los cuales se obtengan preponderantemente ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles y otros ingresos pasivos que, en su conjunto, representen al menos 90% de los ingresos de dichos Vehículos de Inversión, éstos últimos también podrán calificar como fideicomisos no empresariales sujetos a la regla de la RMF anteriormente citada. Por lo anterior, los ingresos derivados de las Inversiones que realice el Fideicomiso, incluyendo aquellos que se reciban de los Vehículos de Inversión, deberán ser considerados atribuibles de manera directa a los Tenedores. De esta forma, las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores no estarán sujetas al pago de impuesto sobre la renta en relación con los ingresos derivados de los proyectos inmobiliarios en los que invierta el Fideicomiso, en la medida en que dichos ingresos califiquen como pasivos y sean atribuibles de manera directa a dichos Tenedores. Por otra parte, los ingresos generados por el Fideicomiso que sean atribuibles a aquellos Tenedores que no tengan el carácter de Sociedad de Inversión Especializada de Fondos para el Retiro o que, en general, no tengan derecho a la aplicación de un régimen de exención, estarán gravados con el impuesto sobre la renta. Ver la sección VIII. CONSIDERACIONES FISCALES de este Suplemento para un análisis más detallado del régimen fiscal aplicable a los Tenedores de los Certificados. El régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles podrá ser modificado antes de la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles. Los posibles inversionistas de los Certificados Bursátiles deben consultar a sus asesores fiscales externos respecto de las consecuencias que resulten de la compra, tenencia o venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de las reglas específicas relacionadas a su situación fiscal particular.

Garantía:

Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica. El Fideicomitente, el Administrador, el Fiduciario, el Representante Común y el Intermediario Colocador, no tienen responsabilidad alguna de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles de la Emisión. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, los Tenedores de los mismos no tendrán derecho alguno que reclamar a dichos participantes en la Emisión.

Valuación de los Certificados Bursátiles:

El Fiduciario contratará al Proveedor de Precios con cargo a al Patrimonio del Fideicomiso. Posteriormente a la fecha del Fideicomiso, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya a dicho Proveedor de Precios con la autorización previa del Comité Técnico en términos de la Sección 17.7.2 del Fideicomiso. El Proveedor de Precios valorará los Certificados por lo menos una vez al año al final de cada ejercicio

2
 2

fiscal y/o cuando haya un cambio relevante en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las disposiciones legales aplicables utilizando como base las valuaciones preparadas por el Valuador Independiente conforme a la Sección 15.1.1 del Fideicomiso.

Legislación Aplicable: Los Certificados que se emitan al amparo del Programa serán regidos e interpretados conforme a la legislación federal mexicana.

Intermediario Colocador y Agente Estructurador: Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, o cualquier otra entidad que sea designada por el Fideicomitente para efectos de llevar a cabo una Emisión al amparo del Programa, así como por la estructura de la operación.

“OBLIGACIÓN DE PAGO: NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES EN TÉRMINOS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LOS CERTIFICADOS PODRÍAN NO TENER RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSIVE SER ÉSTE NEGATIVO. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES (I) OTORGAN EL DERECHO A RECIBIR PARTE DE LOS FRUTOS, RENDIMIENTOS Y, EN SU CASO, EL VALOR RESIDUAL DE LOS BIENES AFECTOS AL FIDEICOMISO, LOS CUALES SERÁN VARIABLES E INCIERTOS, (II) OTORGAN EL DERECHO A UNA PARTE DEL PRODUCTO QUE RESULTE DE LA VENTA DE LOS BIENES O DERECHOS QUE INTEGRAN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, CUYOS TÉRMINOS SERÁN VARIABLES E INCIERTOS, Y (III) PODRÍAN NO TENER LIQUIDEZ EN EL MERCADO. LOS CERTIFICADOS ÚNICAMENTE RECIBIRÁN DISTRIBUCIONES DERIVADAS DE LOS RENDIMIENTOS GENERADOS POR LAS INVERSIONES. ÚNICAMENTE SE PAGARÁN DISTRIBUCIONES EN LA MEDIDA QUE EXISTAN RECURSOS QUE INTEGREN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO PARA DICHOS EFECTOS.”

“LOS INVERSIONISTAS, PREVIO A LA INVERSIÓN EN ESTOS INSTRUMENTOS, DEBERÁN CONSIDERAR QUE CUALESQUIERA DE LAS DISTRIBUCIONES PODRÍAN SER OBJETO DE RETENCIONES DE IMPUESTOS QUE PODRÍAN AFECTAR SIGNIFICATIVAMENTE LAS CANTIDADES QUE LOS TENEDORES TENDRÁN DERECHO A RECIBIR Y QUE EL RÉGIMEN FISCAL APLICABLE AL FIDEICOMISO Y A LOS TENEDORES QUE SE DESCRIBE EN ESTE SUPLEMENTO Y EN EL PROSPECTO (INCLUYENDO EL RÉGIMEN FISCAL APLICABLE AL GRAVAMEN O EXENCIÓN DE LAS DISTRIBUCIONES O DEVOLUCIONES O LOS INGRESOS DERIVADOS DE ENAJENACIONES DE LOS CERTIFICADOS), NO HA SIDO VERIFICADO O VALIDADO POR LA AUTORIDAD TRIBUTARIA COMPETENTE. ADICIONALMENTE, HAY QUE TOMAR EN CUENTA QUE EL TRATAMIENTO FISCAL APLICABLE PUEDE CAMBIAR ANTES DEL VENCIMIENTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LOS POSIBLES ADQUIRENTES DE DICHOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DEBERÁN CONSULTAR CON SUS ASESORES LAS CONSECUENCIAS FISCALES RESULTANTES DE LA ADQUISICIÓN, LA TENENCIA O LA ENAJENACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, INCLUYENDO LA APLICACIÓN DE REGLAS ESPECÍFICAS APLICABLES A SU SITUACIÓN PARTICULAR.”

“EVENTUALMENTE, LAS INVERSIONES PODRÍAN COLOCAR AL ADMINISTRADOR EN SITUACIONES EN LAS QUE SUS INTERESES, YA SEA COMO MIEMBRO DE FORTEM CAPITAL, O DE CUALQUIER OTRA MANERA, SEAN CONTRARIOS A LOS INTERESES DEL FIDEICOMISO. NO SE PUEDE ASEGURAR QUE LOS MECANISMOS INCLUIDOS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA EVITAR CONFLICTOS DE INTERÉS SEAN SUFICIENTES PARA MITIGAR DICHO RIESGO.”

“LAS ACTIVIDADES DEL FIDEICOMISO PODRÍAN GENERAR PARA LOS TENEDORES OBLIGACIONES FISCALES DIFÍCILES Y ONEROSAS DE ENTERAR O CUMPLIR. ADICIONALMENTE, CUALESQUIERA DISTRIBUCIONES PODRÍAN SER OBJETO DE RETENCIONES DE IMPUESTOS U OTROS PAGOS DE IMPUESTOS, QUE PODRÍAN AFECTAR SIGNIFICATIVAMENTE LAS CANTIDADES QUE LOS TENEDORES TENDRÁN DERECHO A RECIBIR. LAS DISTRIBUCIONES TAMBIÉN PODRÍAN VERSE AFECTADAS POR EL PAGO DE GASTOS, COMISIONES E INDEMNIZACIONES DERIVADAS DE LAS DESINVERSIONES.

ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN RESPECTO DE LOS CERTIFICADOS, LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONSIDERAR LOS RIESGOS DESCRITOS EN LA SECCIÓN “1.3 FACTORES DE RIESGO” DEL CAPÍTULO “I. INFORMACIÓN GENERAL” DEL PROSPECTO.”

“LAS PERSONAS FÍSICAS Y MORALES NO EXENTAS DEL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN LOS TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN FISCAL APLICABLE, SERÁN SUJETAS AL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA RESPECTO DE LOS RENDIMIENTOS PAGADOS EN LOS TÉRMINOS DE LOS CERTIFICADOS CONFORME A LO PREVISTO POR LA LISR.”

INTERMEDIARIO COLOCADOR Y AGENTE ESTRUCTURADOR

Actinver

**Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver
Intermediario Colocador y Agente Estructurador**

“LOS CERTIFICADOS ESTÁN SUJETOS A LLAMADAS DE CAPITAL. SOLO LOS TENEDORES QUE SEAN TITULARES DE CERTIFICADOS EN LA FECHA DE REGISTRO QUE SE ESTABLEZCA EN LAS LLAMADAS DE CAPITAL PUEDEN SUSCRIBIR LOS CERTIFICADOS QUE SE EMITAN EN UNA EMISIÓN SUBSECUENTE CONFORME AL COMPROMISO POR CERTIFICADO. SI UN TENEDOR O VARIOS TENEDORES NO ACUDEN A UNA LLAMADA DE CAPITAL Y NO SUSCRIBEN Y PAGAN LOS CERTIFICADOS QUE SE EMITAN EN UNA EMISIÓN SUBSECUENTE CONFORME A SU COMPROMISO, SE VERÁN SUJETOS A UNA DILUCIÓN PUNITIVA, YA QUE EL MONTO QUE HAYAN APORTADO DICHS TENEDORES AL FIDEICOMISO NO SERÁ PROPORCIONAL AL NÚMERO DE CERTIFICADOS QUE TENDRÁN DICHS TENEDORES DESPUÉS DE LA EMISIÓN SUBSECUENTE RESPECTO DE LA CUAL NO SUSCRIBIERON Y PAGARON LOS CERTIFICADOS CONFORME A SU COMPROMISO.”

“EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE UNO O MÁS DE LOS TENEDORES, NO ATIENDAN A LAS LLAMADAS DE CAPITAL, LO QUE PUDIERA IMPEDIR EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE NEGOCIOS Y DEL PERIODO DE INVERSIÓN CONFORME A LO ESTABLECIDO EN ESTE SUPLEMENTO, EN EL PROSPECTO, Y EN EL FIDEICOMISO E INCIDIR NEGATIVAMENTE EN LA RENTABILIDAD DE LOS CERTIFICADOS. ESTE HECHO CONSTITUYE UN RIESGO ADICIONAL A AQUELLOS DERIVADOS DE LAS INVERSIONES QUE REALICE EL FIDEICOMISO QUE SE ESTABLECEN EN EL PLAN DE NEGOCIOS Y EL PERIODO DE INVERSIÓN. NO EXISTE GARANTÍA ALGUNA EN QUE LAS LLAMADAS DE CAPITAL SERÁN ATENDIDAS EN TIEMPO Y FORMA. NO EXISTE OBLIGACION ALGUNA POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO, EL AGENTE ESTRUCTURADOR, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, NI DE CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS DE CUBRIR EL FALTANTE QUE SE GENERE SI UN TENEDOR NO ATIENDE A LAS LLAMADAS DE CAPITAL.”

“LOS TENEDORES DEBERÁN TOMAR EN CONSIDERACIÓN QUE NO SE DISPONE DE INFORMACIÓN QUE LES PERMITA HACER UNA EVALUACIÓN DE LAS INVERSIONES DEL PORTAFOLIO PREVIAMENTE A LA REALIZACIÓN DE CADA OFERTA PÚBLICA RESTRINGIDA AL AMPARO DEL PROGRAMA. ADEMÁS, DURANTE LA VIDA DE LA EMISIÓN, LAS INVERSIONES EN LAS ENTIDADES PROMOVIDAS PUEDEN MODIFICARSE. LAS INVERSIONES QUE PRETENDE REALIZAR EL FIDEICOMISO, SE ENCUENTRAN SUJETAS A DETERMINADOS RIESGOS QUE LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER ANTES DE ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS.”

“EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SE INTEGRARÁ POR LOS DERECHOS A LA PARTICIPACIÓN PATRIMONIAL EN LAS ENTIDADES PROMOVIDAS (ASÍ COMO, EN SU CASO, DE LOS VEHÍCULOS INTERMEDIOS) QUE EL FIDEICOMISO ADQUIERA CON MOTIVO DE LAS INVERSIONES, ASÍ COMO POR TÍTULOS REPRESENTATIVOS DE DEUDA, OPCIONES Y TÍTULOS CONVERTIBLES EN ACCIONES, DE LOS CUALES NO SE TIENE CONOCIMIENTO PREVIO, YA QUE NO SE SABE DE ANTEMANO EN QUÉ ENTIDAD SE INVERTIRÁ.”

“LA EMISIÓN ESTÁ DIRIGIDA A PERSONAS FÍSICAS Y MORALES QUE NO NECESITEN LIQUIDEZ EN SU INVERSIÓN Y CUENTEN CON LOS MEDIOS SUFICIENTES PARA SATISFACER SUS NECESIDADES Y PROBABLES CONTINGENCIAS ANUALES DURANTE LA VIGENCIA DE LA EMISIÓN. LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONTAR CON CONOCIMIENTOS EN FINANZAS, VALORES E INVERSIONES EN GENERAL Y TOMAR EN CONSIDERACIÓN QUE LOS VALORES OBJETO DE LA EMISIÓN SON INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE INSTRUMENTOS DE CAPITAL, LAS CUALES LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER BIEN, ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN, CONSIDERANDO, ENTRE OTRAS, LAS QUE SE DETALLAN EN EL SIGUIENTE PÁRRAFO. LOS POSIBLES ADQUIRENTES DEBERÁN CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE SUPLEMENTO Y EN EL PROSPECTO, EN ESPECIAL LA INCLUIDA BAJO EL APARTADO DE “FACTORES DE RIESGO”.”

“EL FIDEICOMISO ES UN MECANISMO DE INVERSIÓN EN LAS ENTIDADES PROMOVIDAS QUE CUMPLAN CON LOS CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD, SIN ANTECEDENTES OPERATIVOS, QUE PUEDE NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y QUE INVERTIRÁ PRINCIPALMENTE EN ENTIDADES PRIVADAS CUYA INFORMACIÓN ES LIMITADA, INCLUSIVE NO AUDITADA Y CON INFORMACIÓN PÚBLICA ESCASA.”

“LOS CERTIFICADOS PODRÍAN NO TENER RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSIVE SER ESTE NEGATIVO.”

“NO HAY GARANTÍA ALGUNA DE QUE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES RECIBIRÁN CUALESQUIERA PAGOS AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SEA INSUFICIENTE PARA REALIZAR LOS PAGOS DEBIDOS AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES NO TENDRÁN DERECHO A RECIBIR CANTIDADES ADICIONALES.”

“NO HAY GARANTÍA ALGUNA DE QUE LOS TENEDORES RECUPERARÁN CUALQUIER PARTE DEL CAPITAL INVERTIDO O RECIBIRÁN CUALESQUIERA DISTRIBUCIONES EN TÉRMINOS DE LOS CERTIFICADOS. LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS IMPLICA INVERTIR EN INSTRUMENTOS CON DIFERENTES CARACTERÍSTICAS QUE AQUELLAS DE INSTRUMENTOS DE DEUDA Y CONLLEVA RIESGOS ASOCIADOS A LA MULTI-ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DESCRITA EN ESTE SUPLEMENTO.”

“LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN EL PROGRAMA Y EN LA EMISIÓN QUE SE DESCRIBE EN EL PRESENTE SUPLEMENTO, INCLUYENDO AL FIDUCIARIO, EL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR DE INVERSIONES, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, EL AGENTE ESTRUCTURADOR Y EL REPRESENTANTE COMÚN, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS, CON EXCEPCIÓN, EN EL CASO DEL FIDUCIARIO, DE LOS PAGOS QUE DEBA HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO ALGUNO QUE RECLAMAR A DICHOS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN.”

2
2

“EL MONTO AL VENCIMIENTO PODRÍA DISMINUIR POR EL PAGO DE COMISIONES, EN SU CASO.”

“LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO CUENTAN CON UN DICTAMEN SOBRE LA CALIDAD CREDITICIA DE LA EMISIÓN, EMITIDO POR UNA INSTITUCIÓN CALIFICADORA DE VALORES AUTORIZADA CONFORME A LAS DISPOSICIONES APLICABLES.”

“LA DISTRIBUCIÓN DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS SE HARÁ DE CONFORMIDAD CON LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO Y NO PRODUCIRÁ EFECTO LEGAL ALGUNO LA EXCLUSIÓN DE UNO O MÁS TENEDORES EN LA PARTICIPACIÓN INDIVIDUAL QUE LE CORRESPONDA DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS ASOCIADAS A LAS INVERSIONES CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SIEMPRE Y CUANDO, PARA LA DISTRIBUCIÓN DE LAS GANANCIAS EL TENEDOR DE QUE SE TRATE, HAYA ATENDIDO EN TIEMPO Y FORMA A LAS LLAMADAS DE CAPITAL.”

“LA VALUACIÓN DE ESTOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SERÁ REALIZADA POR UN VALUADOR INDEPENDIENTE QUE CUENTE CON LA EXPERIENCIA Y LOS RECURSOS NECESARIOS PARA PODER REALIZAR LA VALUACIÓN CORRESPONDIENTE, INCLUYENDO A LAS ENTIDADES PROMOVIDAS SOBRE LAS QUE RECAE LA INVERSIÓN, POR LO QUE EL FIDUCIARIO, EL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR DE INVERSIONES, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, EL AGENTE ESTRUCTURADOR Y EL REPRESENTANTE COMÚN, NO SON RESPONSABLES DE VALIDAR EL VALOR DETERMINADO PRESENTADO POR DICHO VALUADOR INDEPENDIENTE.”

“NO EXISTE UN CALENDARIO PRESTABLECIDO PARA PODER REALIZAR LAS INVERSIONES Y DESINVERSIONES, POR LO TANTO, SE DESCONOCE LA FECHA EN LA QUE LOS TENEDORES RECIBIRÁN LAS DISTRIBUCIONES CORRESPONDIENTES.”

“NO EXISTE OBLIGACIÓN DEL PAGO DE PRINCIPAL O INTERESES RESPECTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.”

“LA INVERSIÓN DEL MONTO INVERTIBLE ES INCIERTA; NO GARANTIZA RENDIMIENTOS A LOS TENEDORES.”

“EL INCUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD CON POSTERIORIDAD A LA REALIZACIÓN DE UNA INVERSIÓN, PODRÍA AFECTAR ADVERSAMENTE A LOS TENEDORES, YA QUE PODRÍA CONTRAVENIR EL RÉGIMEN DE INVERSIÓN DE CIERTOS INVERSIONISTAS O EN EL INCUMPLIMIENTO DEL RÉGIMEN FISCAL APLICABLE.”

“EL FIDEICOMISO PODRÁ INVERTIR Y COINVERTIR, YA SEA DIRECTAMENTE O A TRAVÉS DE VEHÍCULOS INTERMEDIOS, EN VALORES DE ENTIDADES PROMOVIDAS CON PROBLEMAS FINANCIEROS Y EN ACTIVOS EMPROBLEMADOS.”

“EVENTUALMENTE, LAS INVERSIONES PODRÍAN COLOCAR AL ADMINISTRADOR Y AL ADMINISTRADOR DE INVERSIONES EN SITUACIONES EN LAS QUE SUS INTERESES SEAN CONTRARIOS A LOS INTERESES DEL FIDEICOMISO. NO SE PUEDE ASEGURAR QUE LOS MECANISMOS INCLUIDOS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA EVITAR CONFLICTOS DE INTERÉS SEAN SUFICIENTES PARA MITIGAR DICHO RIESGO.”

“LAS CIFRAS EN DÓLARES Y OTRAS DENOMINACIONES DISTINTAS A PESOS, QUE SE PRESENTAN EN EL PROSPECTO DE COLOCACIÓN Y EN EL PRESENTE SUPLEMENTO, SE GENERARON EN LA FECHA QUE SE INDICA, POR LO QUE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS DEBERÁN TOMAR EN CUENTA QUE EL TIPO DE CAMBIO A LA FECHA DEL PRESENTE SUPLEMENTO, DIFIERE DE LA FECHA EN QUE LAS CANTIDADES MOSTRADAS EFECTIVAMENTE FUERON GENERADAS.”

2
2

Los Certificados Bursátiles de la segunda Emisión emitidos al amparo del Programa, descritos en el Suplemento, se encuentran inscritos con el No. 3265-1.80-2022-004-01 en el Registro Nacional de Valores, conforme al Oficio número 153/2547/2022 emitido por la CNBV con fecha 1 de febrero de 2022, y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.

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

Prospecto y Suplemento informativo a disposición con el Intermediario Colocador. El Suplemento también puede ser consultado en Internet en el portal de la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.: www.biva.mx, en el portal de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: www.gob.mx/cnbv, así como en el portal del Fiduciario Emisor: www.actinver.com.mx.

Ciudad de México, a 2 de febrero de 2022. Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para su publicación 153/2547/2022 de fecha 1 de febrero de 2022.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

2
2

INDICE

I.	INFORMACIÓN GENERAL.....	15
1.	Glosario de Términos y Definiciones.....	15
2.	Resumen Ejecutivo	35
3.	Factores de Riesgo	44
4.	Otros Valores Emitidos Por El Fideicomiso.....	49
5.	Documentos de Carácter Público.....	50
6.	Acontecimientos Recientes	51
II.	LA OFERTA	52
1.	Características de los Certificados Bursátiles.....	52
2.	Destino de los Fondos.....	58
3.	Plan de Distribución.....	59
4.	Gastos Relacionados con la Emisión	61
5.	Funciones del Representante Común	63
6.	Nombres de Personas con Participación Relevante en la Oferta.....	67
III.	ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN	70
1.	Descripción General.....	70
2.	Patrimonio del Fideicomiso.....	73
3.	Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y, en su caso, Desinversiones.....	120
5.	Políticas Generales de la Emisión, así como respecto de la Protección de los Intereses de los Tenedores 125	
6.	Valuación	129
7.	Fideicomitente	130
8.	Deudores Relevantes.....	131
9.	Administrador del Patrimonio del Fideicomiso	132
10.	Comisiones, Costos Y Gastos Del Administrador	133
11.	Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o con los Tenedores de los Valores	138
12.	Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés.....	139
IV.	EL FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR	141
1.	Historia y Desarrollo del Fideicomitente.....	141
2.	Descripción del Negocio	145
3.	Administrador y accionistas	218
4.	Estatutos Sociales y otros Convenios del Administrador	219
5.	Audidores Externos	222
6.	Operaciones con Partes Relacionadas y Conflictos de Interés.....	223
V.	INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMITENTE	224
VI.	INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO.....	225
VII.	EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.....	226
1.	Historia y Desarrollo del Administrador del Patrimonio del Fideicomiso.....	226
2.	Descripción del Negocio	226
3.	Administrador y accionistas	228
VIII.	CONSIDERACIONES FISCALES	241
1.	Características fiscales del fideicomiso.....	242
2.	Régimen fiscal aplicable a Tenedores	243
IX.	PERSONAS RESPONSABLES	252
1.	Fiduciario	252
2.	Fideicomitente	253
3.	Representante Común	254
4.	Intermediario Colocador	255
5.	Asesor Legal Independiente	256
X.	ANEXOS.....	257
1.	OPINIÓN LEGAL.....	257
2.	TÍTULO QUE AMPARA LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES	257
3.	CONTRATO DE FIDEICOMISO.....	257

2
2

3.	PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO.....	257
4.	SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO.....	257
5.	CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN	257
6.	PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN	257
7.	ACTA DE EMISIÓN.....	257
8.	OPINIÓN FISCAL	257
9.	CUESTIONARIOS INVERSIONISTAS	257
10.	EJEMPLO DEL CÁLCULO DE DISTRIBUCIONES Y DILUCIÓN PUNITVA	254

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

“EL PRESENTE SUPLEMENTO ES PARTE INTEGRANTE DEL PROSPECTO DEL PROGRAMA AUTORIZADO POR LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES, POR LO QUE AMBOS DOCUMENTOS DEBEN CONSULTARSE CONJUNTAMENTE.”

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

2
2

I. INFORMACIÓN GENERAL

1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Todos los términos utilizados en el presente Suplemento que no sean definidos de forma específica tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso, en el Prospecto, en el Acta de Emisión o en el Título que documenta la presente Emisión.

TÉRMINO	DEFINICIÓN
“Acta de Emisión”	Significa el acta de emisión de los Certificados Bursátiles bajo el mecanismo de Llamadas de Capital suscrita por el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común, en relación con el Contrato de Fideicomiso, y que se hará constar ante la CNBV a más tardar en la Fecha de Emisión Inicial, en términos de y para los efectos de lo dispuesto por el artículo 7 inciso (VI) sub-inciso (5.2.) de la Circular Única de Emisoras. El Acta de Emisión podrá modificarse, adicionarse o reformarse periódicamente, en el entendido que, dichas modificaciones, adiciones o reformas también deberán hacerse constar ante la CNBV.
“Administrador”	Significa Fortem Capital II, S.C., actuando en su carácter de administrador conforme al Contrato de Administración, o cualquier otra Persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración.
“Afiada”	Significa respecto a cualquier Persona, otra Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle, o sea Controlada por, o se encuentre sujeta al Control común con dicha Persona.
“Ampliación” o “Ampliación del Monto Máximo de la Emisión”	Significa cualquier aumento en el Monto Máximo de la Emisión según sea aprobado por la Asamblea de Tenedores, mediante la Emisión de Certificados Bursátiles.
“Aportación Inicial”	Significa la cantidad que aporta el Fideicomitente al Patrimonio del Fideicomiso al momento de su constitución para los Fines del Fideicomiso, consistente en la cantidad de \$1.00 (un Peso 00/100 M.N.).
“Aportación Mínima Inicial”	Significa la contribución que realicen los Tenedores al Patrimonio del Fideicomiso en la Fecha de Emisión Inicial, mediante la adquisición de los Certificados Bursátiles, misma que será equivalente al 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión.
“Asamblea de Tenedores”	Significa una asamblea de Tenedores en términos de la Sección <i>“III. Estructura de la Operación”</i> , del presente Suplemento.
“Asamblea Inicial”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección <i>“III. Estructura de la Operación”</i> , del presente Suplemento.
“Asesores Independientes”	Significa los asesores técnicos independientes que se requiera contratar para mayor entendimiento del sector o negocio al que pertenezca alguno de los Proyectos Inmobiliarios en los que se vaya a realizar o se haya realizado una Inversión, incluyendo proveedores de servicios de asesoría legal, financiera, operativa, fiscal y contable, así como cualquier otro prestador de servicios que sea contratado por el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, los

2
2

	<p>cuales, en caso de requerir permiso o autorización de alguna Autoridad Gubernamental para prestar dichos servicios, el Administrador deberá verificar que se cumple con dichas características; en el entendido que, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, dependiendo cuál de estos órganos apruebe la contratación, deberá calificar la independencia.</p>
<p>“Auditor Externo”</p>	<p>Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. o cualquier auditor externo de reconocido prestigio internacional, con presencia en los Estados Unidos de América que sea de los “big four”, contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador con la autorización previa del Comité Técnico (el cual deberá verificar que se cumple con lo estipulado en la CUAE) otorgado en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.</p>
<p>“Autoridad Gubernamental”</p>	<p>Significa cualquier nación, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.</p>
<p>“Aviso de Canje”</p>	<p>Significa, el aviso que se realizará a más tardar el sexto Día Hábil previo a la Fecha de Emisión Subsecuente, y que se deberá publicar en el SEDI.</p>
<p>“Aviso de Derechos a los Tenedores”</p>	<p>Significa el aviso que el Fiduciario, con al menos 9 (nueve) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente, deberá notificar a los Tenedores sobre la Llamada de Capital correspondiente, mediante la publicación del anuncio respectivo a través del SEDI.</p>
<p>“Aviso de Ejercicio de Ampliación”</p>	<p>Significa la notificación irrevocable que cualquier Tenedor de Certificados presentará al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común) en la que conste su intención de suscribir y pagar los Certificados derivados de una Opción de Ampliación; en el entendido que, dicho Aviso de Ejercicio de Ampliación será vinculante para el Tenedor correspondiente.</p>
<p>“Aviso de Privacidad”</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>“Banco”</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>“Bolsa de Valores”</p>	<p>Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V., o cualquier bolsa de valores autorizada para operar como tal en términos de la LMV.</p>
<p>“Certificados” o “Certificados Bursátiles”</p>	<p>Significa, conjuntamente, los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, incluyendo aquellos que sean emitidos con motivo de una Ampliación en el Monto Máximo de la Emisión; sujetos al mecanismo de llamadas de capital, sin expresión de valor nominal, no amortizables que sean emitidos por el Fiduciario al amparo del Programa y de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el o los Títulos, las disposiciones de los Artículos 61, 62, 63, 63 Bis1 Fracción I, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2 y 68 de la LMV, el Artículo 7 fracción VI</p>

2
 2

	de la Circular Única de Emisoras y de conformidad con cualquier otra disposición aplicable de la Ley Aplicable, e incluye a aquellos objeto de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes.
“Circular Única de Emisoras”	Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido y sean modificadas de tiempo en tiempo.
“Circular 1/2005”	Significa las “Reglas a las que deberán sujetarse las instituciones de crédito; casas de bolsa; instituciones de seguros; instituciones de fianzas, sociedades financieras de objeto limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso”, emitidas por el Banco de México y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005 y según las mismas han sido y sean modificadas de tiempo en tiempo.
“CNBV”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Co-Inversionista Tercero”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 8.7.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Comisión por Administración”	Significa una comisión de administración que el Administrador (o cualquiera de sus Partes Relacionadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) tendrá derecho a recibir por adelantado y de manera trimestral, dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada trimestre una comisión por administración del Fideicomiso, en un monto equivalente a: (i) durante el Periodo de Inversión, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido, que si el Periodo de Inversión ha sido extendido, durante el periodo de extensión, la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido, conforme al sub-inciso (ii) siguiente, en el entendido, además, que durante los primeros doce meses a partir de la Fecha de Emisión Inicial, el cálculo será realizado sobre el monto acumulado de los Compromisos Totales, según los mismos sean establecidos en el aviso de oferta pública correspondiente a la primera oferta, y en los avisos de las ofertas subsecuentes que sean publicados durante el plazo anterior; (ii) durante el Periodo Intermedio, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido, y (iii) una vez concluido el Periodo Intermedio, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido.
“Comisiones de los Proyectos”	Significa las comisiones que, en adición a la Comisión por Administración, el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas que preste servicios a los Vehículos de Inversión), tendrá derecho a recibir de los Vehículos de Inversión por la prestación de servicios a los Proyectos Inmobiliarios, y que serán comisiones por desarrollo, comisiones por arrendamiento, comisiones por administración de propiedades, comisiones por adquisición y comisiones de comercialización y ventas; en el entendido que, las Comisiones por Proyectos deberán cumplir con los términos establecidos en el Contrato de Administración.
“Comité Técnico”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 17.1 del Contrato de Fideicomiso.

2
2

<p>“Competidor”</p>	<p>Significa cualquier Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) durante cualquier periodo en el que una porción de sus negocios represente, o que durante cualquier periodo dicha Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) se ostente como participante en negocios que representen, una competencia con respecto de los negocios del Fideicomiso; en el entendido, que (i) no se considerarán “competidores” a las empresas que califiquen como “administradoras de fondos para el retiro” en los términos de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro ni a sus empleados o representantes, (ii) un Tenedor no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de haber adquirido certificados de capital de desarrollo o inmobiliarios emitidos por otro fideicomiso emisor, y (iii) un miembro del Comité Técnico no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de que dicho miembro haya sido también designado miembro del comité técnico en otros fideicomisos emisores de certificados bursátiles, considerados como certificados de capital de desarrollo o inmobiliarios.</p>
<p>“Compromiso por Certificado”</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 7.7.1 del Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>“Compromiso Total”</p>	<p>Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección 7.2 del Fideicomiso.</p>
<p>“Compromisos Restantes de los Tenedores”</p>	<p>Significa, respecto de cualquier fecha de determinación, la diferencia entre (a) el Monto Máximo de la Emisión, menos (b) el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores al Fideicomiso a dicha fecha de determinación mediante la suscripción de Certificados, ya sea en la Emisión Inicial o en Emisiones Subsecuentes conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Administrador podrá ajustar los Compromisos Restantes de los Tenedores para tomar en cuenta los efectos de cualquier reapertura o Incumplimiento de Llamadas de Capital (incluyendo la dilución punitiva que resulte de la misma), cuyos ajustes deberán ser avalados por el Auditor Externo.</p>
<p>“Conflicto de Interés”</p>	<p>Significa cualquier supuesto o escenario en el cual una Persona (incluyendo cualquier Tenedor o miembro del Comité Técnico designado por dicha Persona) se vea involucrada en una actividad o tenga intereses cuya actividad o intereses puedan resultar en que dicha Persona obtenga para sí o para cualquiera de sus Afiliadas, un beneficio financiero o evite una pérdida, en perjuicio o detrimento de los intereses del Fideicomiso o de los Tenedores de Certificados Bursátiles.</p>
<p>“Consortio”</p>	<p>Significa el conjunto de Personas vinculadas entre sí por una o más personas físicas que integrando un grupo de personas, tengan el Control de las primeras.</p>
<p>“Contador del Fideicomiso”</p>	<p>Significa cualquier contador público independiente de reconocido prestigio en México que el Fiduciario contrate conforme a las instrucciones previas y por escrito que reciba del Administrador para llevar la contabilidad del Patrimonio del Fideicomiso y elabore sus estados financieros.</p>

2
 2

<p>“Contrato” o “Contrato de Fideicomiso”</p>	<p>Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo número 5195, y sus respectivos anexos, tal y como unos y otros sean modificados, adicionados, renovados o prorrogados de tiempo en tiempo.</p>
<p>“Contrato de Administración”</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.1 del Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>“Contrato de Colocación”</p>	<p>Significa el contrato de colocación celebrado entre el Fiduciario, el Fideicomitente y el Intermediario Colocador, en los términos establecidos en la Cláusula Séptima del Fideicomiso.</p>
<p>“Contribuciones Adicionales”</p>	<p>Significa las contribuciones en efectivo que realicen cada uno de los Tenedores al Patrimonio del Fideicomiso en cada Fecha de Emisión Subsecuente, mediante la adquisición de los Certificados Bursátiles Subsecuentes correspondientes a la Llamada de Capital de que se trate, mismas que no podrán exceder del Compromiso Total de cada Tenedor.</p>
<p>“Control”</p>	<p>Significa la capacidad de una Persona o grupo de Personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes: (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral; (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% (cincuenta por ciento) del capital social de una persona moral; o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través del ejercicio del poder de voto, de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.</p>
<p>“CRS”</p>	<p>Significa el Estándar para el Intercambio Automático de Información sobre Cuentas Financieras en Materia Fiscal (incluso los Comentarios), desarrollado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos junto con los países G20, y el Acuerdo Multilateral entre Autoridades Competentes para el Intercambio Automático de Información Financiera para Efectos Fiscales, según se modifiquen de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro, así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (incluyendo, en particular, el artículo 32-B-Bis del Código Fiscal de la Federación y el Anexo 25-Bis de la RMF); y cualquier interpretación oficial que derive de la misma legislación (incluyendo criterios administrativos) junto con, para evitar cualquier duda, cualquier disposición que se emita como resultado de cualquiera de las anteriores, según se modifique de tiempo en tiempo.</p>
<p>“CUAE”</p>	<p>Significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la CNBV que contraten servicios de Auditoría Externa de estados financieros básicas, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, según las mismas sean modificadas y adicionadas de tiempo en tiempo.</p>

2
 2

<p>“Cuenta de Distribuciones”</p>	<p>Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 11.5 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>“Cuenta de Reservas”</p>	<p>Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 11.4 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>“Cuenta General”</p>	<p>Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 11.2 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>“Cuenta para Llamadas de Capital”</p>	<p>Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario en nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 11.3 del Contrato de Fideicomiso, para los efectos descritos en el mismo.</p>
<p>“Cuentas del Fideicomiso”</p>	<p>Significa la referencia conjunta a la Cuenta General, la Cuenta para Llamadas de Capital, la Cuenta de Distribuciones, la Cuenta de Reservas y cualesquiera otras cuentas que abra el Fiduciario a su nombre y por cuenta del Fideicomiso conforme a las instrucciones por escrito que, en su caso le envíe el Administrador, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y respecto de las cuales el Fiduciario tendrá el único y exclusivo dominio, control y derecho de realizar disposiciones.</p>
<p>“CUF”</p>	<p>Significa las Disposiciones de carácter general en materia financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro.</p>
<p>“Daños”</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 31.2 del Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>“Derechos ARCO”</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>“Desinversión”</p>	<p>Significa, respecto de cualquier Inversión, (i) la venta o enajenación total o parcial de los derechos fideicomisarios o de los títulos representativos del capital social, según sea el caso, de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (ii) la venta o enajenación total o parcial de dicha Inversión por parte de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (iii) la cesión onerosa, enajenación o amortización total o parcial de los préstamos o financiamientos otorgados a los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y/o (iv) cualquier otra venta, enajenación y/o recuperación total o parcial de dicha Inversión que se haya realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>“Destino de los Recursos”</p>	<p>Significa el objeto al que se destinarán los recursos que se reciban en el Fideicomiso como resultado de las Llamadas de Capital, y que podrá ser, sin limitar, (i) la realización de Inversiones, (ii) el pago de Gastos de Mantenimiento (incluyendo el fondeo de la Reserva para Gastos), Gastos Continuos, Gastos de Inversión y Comisión de Administración, y (iii) la realización de Inversiones Adicionales.</p>

2
2

“Día Hábil”	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público sus puertas, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
“Dilución Punitiva”	Significa la pena que sufrirán los Tenedores que no suscriban y paguen los Certificados Bursátiles Subsecuentes que se emitan en una Emisión conforme a una Llamada de Capital en los términos previstos en la Sección 7.7.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Distribución por Desempeño”	significa cada una de las Distribuciones acumuladas entregadas al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los incisos C y D de la Sección 12.1 del Fideicomiso.
“Distribuciones”	Significa las distribuciones en Pesos o en Dólares que realice el Fiduciario al Fideicomisario en Segundo Lugar y a los Tenedores, las cuales deberán de notificarse por el Fiduciario a través del SEDI con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos de conformidad con la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Documentos de la Emisión”	Significa la referencia conjunta al Contrato de Fideicomiso, al Acta de Emisión, al Contrato de Administración y al Título, según los mismos sean modificados, ya sea parcial o totalmente, adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento.
“Dólares” y “EUS”	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
“Efectivo Fideicomitado”	Significa la totalidad de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso o que se encuentren invertidas en Inversiones Permitidas, en tanto no sean retiradas de dichas Cuentas, que se utilizarán, entre otras cosas, para crear y mantener reservas (incluyendo, pero sin limitar, para fondear la Reserva para Gastos), pagar gastos corrientes, llevar a cabo Distribuciones, así como para realizar los demás depósitos, pagos e Inversiones previstas en el Fideicomiso.
“Emisión Subsecuente”	Significan cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles subsecuentes que darán lugar a las actualizaciones de la inscripción en el RNV, conforme a las cuales se adherirán Certificados subsecuentes a los Certificados, lo anterior cada vez que se realice una Llamada de Capital; en el entendido de que, la totalidad de las Emisiones Subsecuentes, junto con la Emisión Inicial, serán hasta por el Monto Máximo de la Emisión y se considerarán parte de la misma Emisión y Colocación.
“Emisión Inicial”	Significa, conjuntamente, la primera emisión de Certificados que el Fiduciario lleve a cabo al amparo del Contrato de Fideicomiso, del Acta de Emisión, del suplemento y del Título en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, así como cualquier emisión inicial de Certificados que el Fiduciario realice con motivo de una Ampliación; en la cual deberá realizarse por la Aportación Mínima Inicial del conjunto de Tenedores, y que deberá representar, por lo menos, el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, para lo cual los Tenedores deberán suscribir y pagar el número de Certificados Bursátiles correspondientes a su Aportación Mínima Inicial; en el entendido que, el

2
 2

	Fiduciario realizará diversas ofertas públicas hasta alcanzar a colocar el monto de la Aportación Mínima Inicial, siempre que los Certificados Bursátiles se ofrezcan en oferta pública restringida.
“Emisiones”	Significa, conjuntamente, la Emisión Inicial (incluyendo cualquier Ampliación) y cualquier Emisión Subsecuente de Certificados que se lleve a cabo por el Fiduciario de conformidad el Programa y con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Acta de Emisión.
“Evento de Funcionario Clave de Desinversión”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Evento de Remoción del Administrador”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Administración.
“Fecha de Distribución”	Significa la fecha que el Administrador determine a su entera discreción y de tiempo en tiempo para realizar Distribuciones conforme a la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso, misma que el Administrador deberá notificar por escrito al Fiduciario con copia para el Representante Común; en el entendido, que si cualquier Fecha de Distribución no cae en un Día Hábil, la Fecha de Distribución se recorrerá al Día Hábil siguiente.
“Fecha de Emisión Inicial”	Significa el Día Hábil en el que los Certificados de la Emisión Inicial, incluyendo los correspondientes a una Ampliación, sean emitidos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, considerando, en su caso, las Ofertas Subsecuentes.
“Fecha de Emisión Subsecuente”	Significa el Día Hábil en el que los Certificados de una Emisión Subsecuente sean emitidos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión; en el entendido que, el Fiduciario realizará diversas ofertas públicas hasta alcanzar a colocar el monto de la Aportación Mínima Inicial, siempre que los Certificados Bursátiles se ofrezcan en oferta pública restringida.
“Fecha de Registro”	Significa la fecha identificada por el Administrador antes de cada Ampliación, Fecha de Distribución y/o el tercer Día Hábil previo a que se vaya a realizar una Emisión Subsecuente, según sea el caso, en la cual se determinarán aquellos Tenedores que (i) recibirán una Distribución o cualquier pago al amparo de los Certificados, (ii) tengan derecho y deban suscribir los Certificados que se emitan conforme a una Emisión Subsecuente, según corresponda, o (iii) tengan derecho y deban suscribir los Certificados que se emitan conforme a una Ampliación.
“Fecha de Terminación del Fideicomiso”	Significa la fecha que ocurra 10 (diez) años después de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido que: (i) para efectos de calcular dicho plazo no se tomarán como Fecha de Emisión Inicial el de las Emisiones que se lleven a cabo derivado de Ampliaciones; y (ii) la Fecha de Terminación del Fideicomiso podrá ser extendida por la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, por 2 (dos) plazos adicionales de 1 (un) año cada uno; en el entendido que, en caso de prórrogas, se

2
2

	deberá realizar el canje del Título correspondiente en Indeval, con al menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Terminación del Fideicomiso.
“Fecha Ex-Derecho”	Significa, la fecha que ocurra 1 (un) Día Hábil antes de cada Fecha de Registro, o bien, la fecha que el Administrador establezca, siempre y cuando se ajuste a los tiempos establecidos por la Bolsa de Valores.
“Fecha Límite de Ejercicio”	Significa el día a más tardar 2 (dos) Días Hábiles antes de la Fecha de Emisión Inicial de Certificados correspondientes a cualquier Ampliación, en la cual los Tenedores de Certificados tendrán derecho a presentar una notificación irrevocable por escrito al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común) en la que conste su intención de suscribir Certificados.
“Fecha Límite de Suscripción”	Significa la fecha límite para que los Tenedores de Certificados suscriban los Certificados que se vayan a emitir en la Emisión Subsecuente correspondiente, la cual deberá coincidir con el día que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes a la fecha en que se vaya a llevar a cabo la Emisión Subsecuente.
“Fideicomitente”	Significa Fortem Capital II, S.C.
“Fideicomisarios”	Significa, conjuntamente, los Fideicomisarios en Primer Lugar y los Fideicomisarios en Segundo Lugar.
“Fideicomisarios en Primer Lugar”	Conjuntamente, los Tenedores, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con el Acta de Emisión, el Título y el Contrato de Fideicomiso.
“Fideicomisario en Segundo Lugar”	Significa Fortem Capital II, S.C. y/o, previa adhesión al Fideicomiso, cualesquiera entidades o vehículos a ser constituidos por Fortem Capital II, S.C., o cualquiera de sus Afiliadas, con la intención de recibir las Distribuciones provenientes del Fideicomiso, que le correspondan al Fideicomisario en Segundo Lugar y a quienes Fortem Capital II, S.C. les ceda la totalidad o una parte de sus derechos fideicomisarios en segundo lugar; y, cuando sea más de un Fideicomisario en Segundo Lugar, en los porcentajes que dichos Fideicomisarios en Segundo Lugar instruyan al Fiduciario mediante instrucción irrevocable, respecto a las cantidades que tenga derecho a recibir cada uno conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, o sus causahabientes o cesionarios.
“Fiduciario”	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya como fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.
“FIEFORES”	Significa los Fondos de Inversión Especializados en Fondos para el Retiro.
“Fines del Fideicomiso”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso.
“Fortem Capital” o “Fortem”	Significa Fortem Capital II, S.C.

2
2

<p>“Funcionario Clave”</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>“Gastos Continuos”</p>	<p>Significa todos y cada uno de los gastos necesarios para (i) pagar los Gastos de Inversión relacionados con cualquier Inversión, (ii) establecer reservas para gastos, obligaciones y adeudos (incluyendo para el pago de la Comisión por Administración), (iii) repagar cualquier adeudo del Fideicomiso, (iv) completar Inversiones, operaciones y desarrollos que se hubieren iniciado con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión, o que hayan sido comprometidas con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión, (v) realizar Inversiones Adicionales, y (vi) pagar las obligaciones de indemnización del Fideicomiso.</p>
<p>“Gastos de Inversión”</p>	<p>Significa, respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial (independientemente de si la misma se lleva a cabo o no), todos los gastos relacionados con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, (i) gastos relacionados con el mantenimiento y monitoreo de dicha Inversión y para llevar a cabo la Desinversión correspondiente, incluyendo sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (ii) gastos incurridos por el Fiduciario, y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea consumada o no) y con la evaluación, análisis y <i>due diligence</i>, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de dicha Inversión, incluyendo sin limitación, los gastos de cierre y los gastos de auditoría relacionados, (iii) gastos del Administrador, o del Fiduciario derivados de los pagos de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros relacionados con dichas Inversiones, (iv) primas de los seguros que en su caso contrate el Administrador por cuenta del Fiduciario conforme a lo previsto en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, (v) Comisiones de los Proyectos; y (vi) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión; en el entendido, que dichos Gastos de Inversión incluirán cualquier cantidad pagadera por concepto de IVA en relación con lo anterior; en el entendido, además, que los Gastos de Inversión podrán ser pagados directamente por el Fiduciario con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso o a través de un Vehículo de Inversión, según sea determinado por el Administrador</p>
<p>“Gastos de la Emisión Inicial”</p>	<p>Significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial (incluyendo los correspondientes a cualquier Ampliación), incluyendo, sin limitación, (i) todos los honorarios iniciales del Representante Común y del Fiduciario para la aceptación de sus respectivos cargos y sus honorarios por el primer año de administración, (ii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la Bolsa de Valores, (iii) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito del Título que ampare los Certificados de la Emisión Inicial, (iv) los honorarios iniciales del Auditor Externo y del Valuador Independiente en relación con la constitución del Fideicomiso y la emisión de los Certificados de la Emisión Inicial, (v) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial, (vi) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador de conformidad</p>

2
 2

	<p>con el Contrato de Colocación, (vii) los gastos incurridos por el Fideicomiso o el Administrador (directamente o que deban ser reembolsados al Intermediario Colocador) en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, y gastos y costos de impresión, (viii) gastos relacionados con la promoción de la oferta pública restringida de los Certificados de la Emisión Inicial; mismos que deberán ser cubiertos por el Fiduciario con cargo a los recursos que se obtengan con dicha Emisión Inicial, a los cuales se les agregará, en su caso, cualquier monto de IVA.</p>
<p>“Gastos de Mantenimiento”</p>	<p>Significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento de la emisión de los Certificados, incluyendo, sin limitación, (i) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, (ii) los gastos necesarios para mantener el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la Bolsa de Valores, (iii) los honorarios del Auditor Externo en relación con los servicios prestados al Fideicomiso, (iv) los honorarios del Valuador Independiente pagaderos por el Fiduciario, así como de los Proveedores de Precios, (v) los honorarios de los demás auditores, contadores, asesores fiscales y abogados que hayan asesorado al Fiduciario, así como al Administrador en relación con el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, (vi) los gastos incurridos por el Administrador en relación con las obligaciones del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, (vii) todos los gastos derivados de la elaboración de los reportes que deban ser entregados conforme al Contrato de Fideicomiso, (viii) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, (ix) cualesquiera otros gastos incurridos por el Fiduciario (incluyendo sin limitar la contraprestación por contratación de la licencia de la herramienta Abax XBRL y/o cualquier otra necesaria para dar cumplimiento a cualesquier obligaciones del Fideicomiso de conformidad con la legislación aplicable), (x) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario en la entrega de información al Administrador conforme a lo establecido en la Sección 15.2 del Contrato de Fideicomiso, (xi) cualesquiera gastos y costos incurridos en relación a la contratación y reemplazo del Contador del Fideicomiso (en su caso), (xii) cualesquiera costos y gastos derivados de la valuación de los Certificados y de los Vehículos de Inversión por el Valuador Independiente, (xiii) cualesquier emolumentos pagaderos a los miembros del Comité Técnico designados como Miembros Independientes, en su caso, (xiv) cualesquier gastos y costos derivados de la contratación de pólizas de Seguros de Responsabilidad Profesional, (xv) cualesquiera gastos y costos derivados de las Llamadas de Capital y la emisión de Certificados bajo una Emisión Subsecuente (incluyendo costos y gastos de la respectiva actualización en el RNV); en el entendido que, a partir de que concluya el Periodo de Inversión, el término “Gastos de Mantenimiento” incluirá el monto necesario para realizar pagos de Gastos Continuos respecto de las Inversiones que mantenga el Fideicomiso hasta la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que el término “Gastos de Mantenimiento” no incluye los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios del Administrador,</p>

2

2

	gastos de oficinas del Administrador, la Comisión por Administración, las Distribuciones por Desempeño.
“Gastos del Fideicomiso”	Significa, conjuntamente, los Gastos Continuos, los Gastos de Inversión, los Gastos de Emisión Inicial, los Gastos de Mantenimiento.
“Incumplimiento de Llamadas de Capital”	Significa el incumplimiento de un Tenedor para suscribir y pagar en su totalidad los Certificados emitidos en una Emisión Subsecuente de conformidad con el mecanismo de Llamadas de Capital previsto en el Fideicomiso.
“Indeval”	Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Instrucción de Llamada de Capital”	Significa la solicitud que deberá entregar el Administrador al Fiduciario, con copia al Representante Común, previo a la realización de una Llamada de Capital.
“Intermediario Colocador”	Significa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver o sus sucesores y cesionarios.
“Inversión Adicional”	Significa el incremento de la participación en alguno de los Proyectos Inmobiliarios en los cuales se haya realizado una Inversión previamente.
“Inversiones”	Significa las inversiones que el Fideicomiso realice, en Proyectos Inmobiliarios; en el entendido que, en cualquiera de los casos establecidos en la presente definición, el concepto de “Inversiones” comprenderá cualquier adquisición de activos, bienes o derechos, y el otorgamiento de financiamientos.
“Inversiones Permitidas”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Fideicomiso.
“Inversionista Aprobado”	Significa cualquiera de los siguientes inversionistas mexicanos: (i) una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro, (ii) una institución de crédito, (iii) una institución de seguros y fianzas, (iv) una casa de bolsa, y (v) un fondo de inversión, y cualquier otra Persona que califique como un inversionista institucional y calificado para participar en ofertas públicas restringidas, cuya deuda, se encuentre calificada con grado de inversión por cuando menos dos instituciones calificadoras aprobadas para operar como tal por la CNBV, en cada caso, que no sean Competidores.
“ISR”	Significa el Impuesto Sobre la Renta y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.
“IVA”	Significa el Impuesto al Valor Agregado y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.
“Know Your Client”	Significa, toda la información que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario a las Personas que sean designadas como miembros del Comité

2

2

	Técnico al amparo de las políticas de identificación y Conocimiento del Clientes del Fiduciario.
“Ley Aplicable”	Significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el Contrato de Fideicomiso, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.
“LGTOC”	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma haya sido o sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“LIC”	Significa la Ley de Instituciones de Crédito, según la misma haya sido o sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“Límites de Apalancamiento”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 9.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Límites de Diversificación”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 8.1.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Lineamientos de Inversión”	Significan los lineamientos de inversión que se describen en la Sección 8.1 del Fideicomiso, según los mismos sean modificados de tiempo en tiempo de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
“LISR”	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“LIVA”	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“Llamadas de Capital”	Significa la solicitud que realice el Fiduciario, de conformidad con las Instrucciones de Llamada de Capital que le entregue el Administrador, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, a efecto de que cada Tenedor que sea titular de Certificados Bursátiles al cierre de operaciones de la Fecha de Registro correspondiente, suscriba y pague en la Fecha de Emisión Subsecuente los Certificados que le corresponda suscribir de una Emisión Subsecuente.
“LMV”	Significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“Memorándum de Inversión”	Significa el documento que conforme a la Cláusula Octava del Fideicomiso deberá elaborar el Administrador y entregar al Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores (en ambos supuestos con copia al Representante Común), según sea el caso, al momento de presentar una propuesta para realizar una Inversión.
“México”	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
“Miembro Independiente”	Significa aquella Persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV; en el entendido que, la independencia

2
 2

	se calificará respecto del Fideicomitente, del Administrador, y de los Proyectos Inmobiliarios, conforme a lo establecido en la Circular Única de Emisoras.
“Monto Adicional Requerido”	Significa el monto total de las contribuciones a ser aportadas por los Tenedores en cada Llamada de Capital; en el entendido que, los Montos Adicionales Requeridos, junto con el monto total de la Aportación Mínimas Inicial de los Tenedores, no podrán exceder en su conjunto del Monto Máximo de la Emisión.
“Monto de la Emisión Inicial”	Significa, conjuntamente el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de la Emisión Inicial y cualquier Ampliación, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y que se establezca en el Acta de Emisión, el cual deberá ser igual o superior a la Aportación Mínima Inicial.
“Monto de la Llamada de Capital”	Significa, respecto de cualquier Llamada de Capital, el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de dicha Llamada de Capital.
“Modo de Suspensión”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Monto Distribuible”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Monto Máximo de la Emisión”	Significa el monto que se establece en el Acta de Emisión.
“Monto Neto Destinado a Inversiones”	Significa, en cualquier fecha de determinación, (i) los Recursos Netos de las Emisiones, más (ii) los Compromisos Restantes de los Tenedores, menos (iii) la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría, en cada caso, a dicha fecha de determinación.
“Monto Neto Invertido”	Significa, en cualquier fecha de determinación, el Monto Total Invertido de los Tenedores a dicha fecha de determinación menos el monto total que haya sido desembolsado de la Cuenta General o de la Cuenta para Llamadas de Capital para realizar Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales y el pago de cualesquiera Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones), que hayan sido declaradas como pérdida, menos los montos que sean distribuidos a los Tenedores en virtud de cualesquiera Desinversiones que representen un retorno del producto de la venta de las Inversiones respectivas respecto de los montos que hayan sido desembolsados de la Cuenta General, o de la Cuenta para Llamadas de Capital para realizar dichas Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales y el pago de cualesquiera Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones) que hayan sido desinvertidas.
“Monto Total Invertido de los Tenedores”	Significa, (i) para cualquier Fecha de Distribución de efectivo disponible que tenga lugar antes de la primera Llamada de Capital, una cantidad igual a la suma de las Inversiones y los Gastos de Mantenimiento efectivamente pagados a dicha fecha, y (ii) para cualquier Fecha de Distribución de efectivo disponible que tenga lugar después de la primera Llamada de

2
2

	Capital, una cantidad igual a la suma de (a) el Monto de la Emisión Inicial (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría), y (b) la suma de todos los Montos de las Llamadas de Capital (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría) pagados antes de dicha Fecha de Distribución.
“Negligencia Grave”	Significa una omisión o acto injustificable e intencional, o un acto que constituya una indiferencia consciente respecto de, o un descuido imprudente hacia, las consecuencias perjudiciales de dicho acto u omisión, cuyas consecuencias eran predecibles y evitables.
“Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS)”	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera (<i>International Financial Reporting Standards</i>) según las mismas sean emitidas de tiempo en tiempo por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (<i>International Accounting Standards Board</i>).
“Notificación de Ampliación”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 7.3.3 del Fideicomiso.
“Notificación de Ejercicio”	Significa la notificación irrevocable que cualquier Tenedor de Certificados presentará al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común) en la que conste su intención de suscribir Certificados; en el entendido que, dicha Notificación de Ejercicio será vinculante para el Tenedor correspondiente.
“Opción de Ampliación”	Significa la opción que en su caso otorgue el Fiduciario a cada Tenedor que sea titular de Certificados Bursátiles en la Fecha de Registro determinada para efectos de una Ampliación, para que pueda adquirir los Certificados que sean emitidos con motivo de una Ampliación.
“Operación con Partes Relacionadas”	Significa cualquier operación, relación y/o contrato (escrito y/u oral), ya sea presente, contingente y/o de cualquier otro tipo, celebrado entre el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, por un lado, y una Parte Relacionada del Administrador, por el otro; en el entendido que, durante el Período de Inversión: (i) el Comité Técnico podrá determinar, durante la sesión en la que se someta a discusión la operación con partes relacionadas correspondiente, con el voto de por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico (excluyendo a los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes y a los miembros designados por los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso) que cualquier adquisición o disposición de una Inversión constituye una Operación con Partes Relacionadas; o (ii) la Asamblea de Tenedores podrá aprobar dicha operación, según corresponda a cada uno.
“Operaciones con Actinver”	Significa, las operaciones que el Fiduciario podrá realizar 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 LIC, o disposiciones que emanen de ella, le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses; en el entendido que, las Operaciones con Actinver deberán ser realizadas en condiciones de mercado.
“Pagos de los Tenedores”	Significa los montos depositados en la Cuenta General o en la Cuenta para Llamadas de Capital, según sea aplicable, que el Administrador instruya

2
 2

	al Fiduciario, con copia al Representante Común, para reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento, en cada caso, de conformidad con lo previsto en la Sección 11.4.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Parte Relacionada”	Significa, conforme a lo establecido en la fracción XIX del Artículo 2 de la LMV, respecto de cualquier Persona, según sea aplicable: (i) las personas que Controlen o tengan “influencia significativa” (según dichos términos se definen en la LMV) en dicha Persona o en una Persona moral que forme parte del “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) o Consorcio al que la Persona pertenezca, así como los consejeros o administradores y los directivos relevantes de dicha Persona o de las Personas integrantes del “grupo empresarial” o Consorcio; (ii) las Personas que tengan “poder de mando” (según dicho término se define en la LMV) en dicha Persona o en una Persona moral que forme parte de un “grupo empresarial” o Consorcio al que pertenezca dicha Persona; (iii) el cónyuge, la concubina o el concubinario, y las Personas con parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado, con Personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) anteriores, así como socios y copropietarios de dichas Personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios; (iv) las Personas morales que sean parte del “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) o Consorcio al que pertenezca la Persona; y (v) las Personas morales sobre las cuales alguna de las personas a que se refieren los incisos (i) a (iii) anteriores, ejerzan el Control o “influencia significativa” (según dicho término se define en la LMV).
“Patrimonio del Fideicomiso”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso.
“Periodo de Cura”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 7.7.1 del Fideicomiso.
“Periodo de Cura de Funcionario Clave”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Periodo de Exclusividad”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 8.8 del Contrato de Fideicomiso.
“Periodo de Inversión”	Significa el período comprendido entre la Fecha de Emisión Inicial y el tercer aniversario de la Fecha de Emisión Inicial, en el entendido que, para efectos de calcular este periodo no se considerará como Fecha de Emisión Inicial, las fechas en que, en su caso, se lleven a cabo Emisiones derivadas de Ampliaciones. Asimismo, el Periodo de Inversión podrá prorrogarse conforme a lo establecido en la Sección 8.4.1 del Fideicomiso, sujeto a la prórroga a la Fecha de Terminación del Fideicomiso, en caso de que sea necesario.
“Periodo Intermedio”	Significa el período comprendido entre la fecha en que concluya el Periodo de Inversión y la fecha en que concluya el quinto año de vigencia de la Emisión.

2
 2

“Persona”	Significa una persona física, sociedad, asociación, persona moral, fideicomiso o cualquier otra entidad u organización.
“Persona Exculpada”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 31.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Persona Indemnizada”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 31.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Personal”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 19.3 del Contrato de Fideicomiso.
“Pesos” y “\$”	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.
“Presidente”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 17.3 del Contrato de Fideicomiso.
“Proceso de Asignación”	Significa el mecanismo que en cada caso establezca el Administrador en la Notificación de Ampliación correspondiente, el cual podrá ser determinado a su discreción.
“Programa”	Significa la inscripción preventiva de Certificados en el RNV, bajo la modalidad de programa de colocación, y al amparo del cual el Fiduciario podrá realizar emisiones a efectuarse bajo el mecanismo de llamadas de capital, y con las características que de tiempo en tiempo se determinen, por un monto total autorizado de hasta \$15,000,000,000.00 (quince mil millones de Pesos 00/100 M.N.) con las características y en los términos descritos en el prospecto de colocación.
“Prórroga de Llamada de Capital”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 7.7.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Proveedor de Precios”	Significa inicialmente, Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP), así como cualquier otro proveedor de precios que sea contratado posteriormente por el Fideicomiso conforme a la Sección 15.1.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Proyectos Inmobiliarios”	Significa proyectos en México consistentes en (i) las participaciones de capital y/o deuda, directas o indirectas (incluyendo títulos de propiedad, hipotecas, opciones, arrendamientos, sociedades, Inversiones conjuntas y participaciones en asociaciones en participación, incluyendo participaciones en alianzas estratégicas que proporcionan un beneficio al Fideicomiso; (ii) capital y deuda de entidades propietarias de inmuebles y otros derechos contractuales en el sector inmobiliario) en inmuebles con o sin mejoras (tales como bienes muebles y cualquier cosa producida o incorporada naturalmente o artificialmente a dicho inmueble, utilizando en relación con los mismos), derechos fideicomisarios; y (iii) todo tipo de participación, ya sea directa o indirecta en fideicomisos y cualquiera otra forma de negocios relacionados con inmuebles (incluyendo desarrollo inmobiliario y compañías de servicios).

2
 2

“Recursos Netos de la Emisión Inicial”	Significa el monto resultante de restar el Monto de la Emisión Inicial (incluyendo cualquier Ampliación) menos los Gastos de la Emisión Inicial.
“Recursos Netos de Llamadas de Capital”	Significa, respecto de cualquier Llamada de Capital, el monto resultante de restar el Monto de la Llamada de Capital respectivo, menos los Gastos de Mantenimiento incurridos en relación con dicha Llamada de Capital.
“Recursos Netos de las Emisiones”	Significa, conjuntamente y en cualquier fecha de determinación, los Recursos Netos de la Emisión Inicial y los Recursos Netos de Llamadas de Capital a dicha fecha de determinación.
“Reporte Anual”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 15.4.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Reporte Trimestral”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 15.4.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Representante Común”	Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores, cesionarios o quien sea posteriormente designado como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, quien tendrá la obligación general de ejercer los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.
“Reserva para Gastos”	Significa la Reserva para Gastos de Asesoría y la Reserva para Gastos de Mantenimiento.
“Reserva para Gastos de Asesoría”	tiene el significado que se le atribuye en la Sección 11.4.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Reserva para Gastos de Mantenimiento”	significa una reserva equivalente al monto necesario para pagar los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, que se mantendrá de conformidad con la Sección 11.4.1 del Contrato de Fideicomiso, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.
“RLISR”	Significa el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente, según sea modificado en cualquier momento.
“RMF”	Significa la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“RNV”	Significa el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV.
“RUG”	Significa el Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio.
“Secretario”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 17.3 del Fideicomiso.
“SEDI”	Significa sistema electrónico de envío y difusión de información que a la Bolsa de Valores en que se encuentren listados los Certificados Bursátiles, le sea autorizado por la CNBV.

2
2

“Seguro de Responsabilidad Profesional”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 17.6 del Fideicomiso.
“Sesión Inicial”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 17.8 del Contrato de Fideicomiso.
“Softec”	Significa Softec, S.C., empresa especializada en la consultoría e investigación inmobiliaria en México, crea herramientas de información sobre el sector inmobiliario, fundada en 1980.
“SHCP”	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
“SIEFORES”	Significa las Sociedades de Inversión Especializados en Fondos para el Retiro.
“STIV-2”	Significa el sistema electrónico de envío y difusión de la CNBV.
“Tasa Interna de Retorno”	Significa, en cualquier fecha de determinación y respecto de cada Tenedor, la tasa de descuento cuyo valor presente neto de todas las aportaciones realizadas por dicho Tenedor sea igual al valor presente neto de todas las Distribuciones recibidas por dicho Tenedor. Para efectos de dicha determinación, todas las aportaciones realizadas se entenderán que ocurrieron el día en el que hayan sido requeridas por el Fiduciario y todas las Distribuciones recibidas por dicho Tenedor se tomarán en cuenta cronológicamente y surtirán efectos en el día que efectivamente ocurrieron. Para el cálculo de la Tasa Interna de Retorno, se tomará como moneda de referencia el Peso. En caso de cualquier discrepancia o desacuerdo con respecto a la presente definición, el Administrador utilizará la función “TIR.NO.PER” (“XIRR” por sus siglas en inglés) de Microsoft Excel para determinar la Tasa Interna de Retorno.
“Tenedores	Significa las personas físicas o morales propietarios de uno o más Certificados Bursátiles, quienes serán representados en todo momento, cuando actúen en su conjunto, por el Representante Común.
“Tiempo Mínimo de Funcionario”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Título”	Significa el título que ampare los Certificados Bursátiles, el cual cumplirá con los requisitos establecidos en los artículos 63, 64, 68 y demás aplicables de la LMV, y será suscritos y emitido en los términos del Artículo 282 de la LMV.
“Valuador Independiente”	Significa Quantit, S.A. de C.V. o cualquier otro valuador independiente con experiencia en la industria inmobiliaria.
“Vehículo de Inversión”	Significa cualquier fideicomiso, sociedad o vehículo de propósito específico creado en México mediante el cual se realizarán Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
“Vehículo Paralelo”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 8.7.1 del Contrato de Fideicomiso.

2
2

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

2
7

2. RESUMEN EJECUTIVO

A continuación, se incluye un breve resumen de la información contenida en este Suplemento. Dicho resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta para tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles y está sujeto a las modificaciones que puedan realizarse y se debe analizar de manera completa con el resto de la información contenida en el Prospecto. Se recomienda a los inversionistas que lean cuidadosamente el Prospecto y el presente Suplemento, incluyendo la Sección “1. INFORMACIÓN GENERAL – 1.3. Factores de Riesgo”, antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles.

2.1. Introducción

El propósito de la presente operación es que Fortem actúe como fideicomitente, administrador y fideicomisario en segundo lugar de un fideicomiso irrevocable emisor de Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital. Dicho fideicomiso invertirá, ya sea directa o indirectamente, a través de uno o varios Vehículos de Inversión, en cualquier tipo de Proyectos Inmobiliarios ubicados en México, lo cuales deberán cumplir en todo momento con los Lineamientos de Inversión.

Las Inversiones que lleve a cabo el Fideicomiso podrán estar estructuradas como deuda o inversiones de capital; en el entendido, que cuando el Fideicomiso lleve a cabo Inversiones que estén estructuradas como capital, el Administrador buscará que el Fideicomiso siempre mantenga una posición mayoritaria, o bien si la Inversión implica una posición minoritaria, que el Fideicomiso cuente con derechos de minoría negociados en términos de mercado.

Los frutos y productos que, en su caso, generen las Inversiones que se realicen servirán como fuente de pago de las Distribuciones que se efectúen en términos de los Certificados Bursátiles. La realización de cualquier Distribución depende en su totalidad del desempeño del portafolio de Inversiones.

2.2. Principales Políticas de la Emisión, así como respecto de la protección de los intereses de los Tenedores

Los Certificados se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital y, por lo tanto, el Fiduciario podrá en cualquier momento durante el Periodo de Inversión requerir a los Tenedores para que realicen aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso para los propósitos que el Administrador determine de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.







Si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, dicho Tenedor se verá sujeto a una dilución punitiva en términos del Contrato de Fideicomiso. Como consecuencia de dicha dilución, el porcentaje que representen los Certificados en circulación de los que sea titular un Tenedor que no cumplió con una Llamada de Capital antes de la Emisión Subsecuente respectiva disminuirá después de dicha Emisión Subsecuente más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de dicha Emisión Subsecuente conforme a sus Compromisos por Certificado respectivos, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados que se emitieron en la Emisión Subsecuente respectiva.

Conforme a los Artículos 63 y 64 Bis 1 de la LMV, la Circular Única de Emisoras, y en términos del Contrato de Fideicomiso, cada Certificado otorga derechos corporativos y económicos a su Tenedor. Cada Tenedor de Certificados tendrá derecho a recibir Distribuciones derivadas de las Inversiones realizadas por el Fiduciario, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso. Cada Tenedor de Certificados tendrá derecho a asistir y votar en la Asamblea de Tenedores.

Asimismo los Tenedores que, en lo individual o en su conjunto tengan el (a) 10% o más de los Certificados que se encuentren en circulación, tendrán derecho a (i) solicitar al Representante Común convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores, (ii) solicitar al Representante Común aplase la asamblea por una sola vez, por 3 días naturales y sin

necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; y (iii) designar o, según corresponda, revocar el nombramiento de un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente o suplentes, según los Tenedores de cada 10% del número total de Certificados en circulación determinen a su discreción; (b) 15% o más de los Certificados que se encuentren en circulación tendrán el derecho a iniciar acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso; y (c) 20% o más de los Certificados que se encuentren en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores.

2.3. Partes de la Operación

PARTICIPANTE	NOMBRE	PAPEL A DESEMPEÑAR
	Fortem Capital II, S.C	Fideicomitente y Administrador
	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria	Fiduciario
	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	Agente Estructurador e Intermediario Colocador
	Basila Abogados, S.C.	Asesor Legal del Emisor
	Ritch, Mueller y Nicolau, S.C.	Asesor Legal del Intermediario Colocador Asesor Fiscal del Emisor
	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común

2.4. Estrategia de Inversión

Las Inversiones que realice el Fideicomiso deberán cumplir con las siguientes características:

El Fideicomiso podrá invertir en terrenos para desarrollo de proyectos inmobiliarios con cualquier tipo de uso, comercial, industrial, oficinas, hoteles, habitacional, durante el Periodo de Inversión, el cual podrá extenderse por el Administrador, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, por un máximo de 2 periodos de 1 año cada uno.

- Rápida ejecución, estabilización y salida.
- Que cuente con algunos factores detonantes favorables como zona en crecimiento, LOI de operadores, arrendatarios, compradores, entre otros.
- Factores de potencial desarrollo con documentación de soporte como estudios específicos, programas gubernamentales, apoyos de instituciones de desarrollo o estudios similares.

2
2

- Que sean de origen lícito y conocido y no hayan sido destinados o estén involucrados de manera alguna en la comisión de cualquier conducta delictiva, de buena fe y conforme a derecho, y en cumplimiento con la Política de Integridad de Fortem.

El tamaño podrá variar dependiendo del tipo de inversión.

Los terrenos y/o activos en los que se pretenda invertir deberán estar ubicados en cualquier entidad federativa de México en zonas conurbanas mayores de 50,000 habitantes o en localidades estratégicas para el servicio o con influencia en dichas zonas.

Los inmuebles y/o terrenos deberán estar libres de **(i)** gravámenes, **(ii)** cualquier limitación de dominio **(iii)** irregularidades en el título de propiedad, e **(iv)** irregularidades ambientales que puedan tener un efecto adverso de importancia en su uso, comercialización o valor. Asimismo, se buscará que exista una demanda insatisfecha o potencialidad de crecimiento en la zona en la que se pretenda realizar la Inversión.

2.5. Lineamientos de Inversión

Las Inversiones que realice el Fideicomiso, estarán sujetas a los siguientes lineamientos de inversión:

- Tratándose de plazas comerciales, el tamaño podrá ser hasta por un máximo de 60,000 m2 de área bruta rentable.
- Los Proyectos Inmobiliarios deberán tener una rentabilidad bruta estimada mayor o igual a 16% (TIR antes de impuestos, antes de la Comisión por Administración aplicable, de la Distribución No Preferente, de la Distribución Excedente y de los Gastos del Fideicomiso).
- El Fideicomiso podrá participar en esquemas de coinversión a través de asociaciones y cualquier otro tipo de copropiedad.
- Las Inversiones de capital en propiedades adquiridas pueden ser objeto de financiamientos hipotecarios y otras deudas existentes o incurridas por el Fideicomiso en el momento de la adquisición. El servicio de la deuda de este endeudamiento tendrá prioridad sobre cualquier Distribución con respecto a los Certificados Bursátiles y al Fideicomisario en Segundo Lugar.
- Cuando se pretenda adquirir acciones, o títulos de crédito que las representen, inscritos en el RNV o emitidos por sociedades mexicanas que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero, las inversiones o adquisiciones que realice el Fideicomiso deberán representar cuando menos el 20% (veinte por ciento) del capital social de la sociedad de que se trate; en el entendido que, el Fideicomiso se abstendrá de invertir en valores inscritos en el RNV que sean distintos de acciones o títulos de crédito que las representen, excepto según se señala en el siguiente párrafo. El Fideicomiso podrá adquirir acciones o títulos de crédito que las representen inscritas en el RNV por un porcentaje menor al 20% (veinte por ciento) siempre y cuando existan convenios de coinversión con otros inversionistas que les permitan adquirir de manera conjunta por lo menos el 20% (veinte por ciento) del capital social de la sociedad de que se trate, y que el Fiduciario, a través del Administrador, sea parte de la administración de la sociedad correspondiente.

Tratándose de inversiones en instrumentos distintos de los señalados en el párrafo anterior inscritos en el RNV o valores emitidos por sociedades que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero, el Fideicomiso solo podrá invertir en ellos siempre que se trate de valores de corto plazo y sean inversiones temporales efectuadas en tanto se realicen las Inversiones a las que se encuentren destinados los recursos de las Emisiones.

2.6. Límites de Diversificación

Adicionalmente a los Lineamientos de Inversión, el Administrador, deberá de mantenerse dentro de ciertos límites, por lo que cualquier Inversión que implique rebasar dichos límites, será considerada como una inversión restringida y, por lo tanto, deberá de contar con aprobación previa de la Asamblea de Tenedores.

Las Inversiones contarán con los siguientes Límites de Diversificación:

- A. Ninguna Inversión individualmente superará el 20% del Monto Máximo de la Emisión.
- B. Las Inversiones destinadas a desarrollo de hoteles, no excederán el 50% del Monto Máximo de la Emisión.
- C. Las Inversiones destinadas a desarrollos de vivienda para venta, no excederán el 50% del Monto Máximo de la Emisión.
- D. Las Inversiones destinadas a desarrollo industrial, no excederán el 50% del Monto Máximo de la Emisión.
- E. Las Inversiones destinadas a desarrollos de uso comercial, no excederán el 50% del Monto Máximo de la Emisión.
- F. Las Inversiones destinadas a desarrollos de proyectos de fraccionamientos (urbanización para lotes familiares, macro lotes, desarrollo comercial), no excederán el 50% del Monto Máximo de la Emisión.
- G. Por su distribución geográfica, en su conjunto las Inversiones realizadas en el área metropolitana de la Ciudad de México, en Monterrey, Nuevo León en área conurbada, y en Guadalajara, Jalisco en área conurbada, por su ubicación no excederán el 70% del Monto Máximo de la Emisión.

2.7. Co-inversionistas Terceros

El Administrador podrá, a su entera discreción, otorgar a cualquier Persona que no sea subsidiaria o Afiliada del Administrador (cada uno, un “**Co-Inversionista Tercero**”), una oportunidad de coinvertir, directa o indirectamente, con el Fideicomiso en las oportunidades de Inversiones que se le presenten. Las coinversiones con Co-Inversionistas Terceros estarán sujetas a lo siguiente:

A. Sujeto a las circunstancias particulares de carácter legal, fiscal, regulatorio o similares, en la medida que sea posible, cada Co-Inversionista Tercero invertirá conjuntamente con el Fideicomiso, en los mismos términos y condiciones del Fideicomiso y en todo caso, por el monto proporcional que determine el Administrador.

B. En caso de que una oportunidad de inversión sea rechazada por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, de ser requerida según el porcentaje que represente la Inversión, podrá ser realizada por el Co-Inversionista Tercero, el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas. Dicha inversión deberá ser realizada bajo los mismos términos o en términos que no sean más favorables que los que hayan sido presentados al Fideicomiso, lo anterior deberá ser notificado al Comité Técnico dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la firma de los contratos en que quede documentada dicha operación.

C. Sujeto a las circunstancias particulares de carácter legal, fiscal, regulatorio o similares, en la medida que sea posible, el Administrador causará que cada Co-Inversionista Tercero disponga de sus inversiones en los Proyectos Inmobiliarios de que se trate al mismo tiempo que el Fideicomiso desinvierta la Inversión correspondiente. Asimismo, el Administrador causará que el Fideicomiso y el Vehículo Paralelo ejerzan los derechos corporativos y económicos que tengan en los Proyectos Inmobiliarios, de manera conjunta y coordinada.

2.8. Límites de Apalancamiento

Los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión conforme a la Cláusula Novena estarán sujetos a los siguientes límites de apalancamiento; en el entendido que, tratándose de endeudamientos para efectos de la realización de Inversiones, en ningún caso el endeudamiento podrá exceder de 50% (cincuenta por ciento) del monto total destinado a la Inversión correspondiente, salvo que la Asamblea de Tenedores autorice algo distinto (los “**Límites de Apalancamiento**”):

A. Cualquier endeudamiento y/u otorgamiento de garantías reales o personales deberá en todo momento estar asociadas a Inversiones, Desinversiones y/o coinversiones, así como el pago de Gastos del Fideicomiso, precisamente en los términos que hayan sido aprobados por el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso conforme al porcentaje del Monto Máximo de la Emisión que represente la operación.

B. Cualquier deuda en la que incurran los Vehículos de Inversión conforme a un préstamo o financiamiento que les sea otorgado por el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, no serán consideradas para el cálculo de los Límites de Apalancamiento.

C. El Fideicomiso podrá destinar los recursos que obtenga derivados de préstamos o financiamientos recibidos por el Fideicomiso provenientes de terceros para realizar préstamos en favor de los Vehículos de Inversión, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, en caso que las mismas se requieran según el porcentaje del Monto Máximo de la Emisión que represente la operación; en el entendido que, **(i)** dichos préstamos no se considerarán como parte del Monto Total Invertido de los Tenedores para efectos de calcular la Tasa Interna de Retorno; y **(ii)** la Inversión respectiva sólo requerirá de la autorización de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico según sea el caso, dependiendo del porcentaje del Monto Máximo de la Emisión que represente la misma.

D. Al momento de presentar para aprobación una Inversión al Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según se requiera conforme a lo previsto en el Fideicomiso, el Administrador les informará los planes de financiamiento/apalancamiento que, en su caso, tenga contemplados.

E. Independientemente de cualquier disposición en contrario, los Límites de Apalancamiento no serán aplicables a deuda incurrida en relación con cualquier refinanciamiento o reestructura de una Inversión y no será aplicable a cualquier prórroga de un préstamo.

2.9. Oportunidades de Inversión

Fortem pudiera participar en oportunidades que se detallan en el siguiente cuadro, mismas que se encuentran en etapa de preanálisis, son susceptibles de incorporarse rápidamente al Proceso de Inversión, cuentan con factibilidad inicial tanto en temas legales como financieros, y que se encuentran dentro de los Montos de Inversión permitidos por los Lineamientos de Inversión y se encuentran en ciudades en crecimiento y con gobiernos proactivos. Sin embargo, no existe garantía de que se materialicen las oportunidades de inversión que aquí se presentan.

Cifras en miles de Pesos

Proceso de Inversión

2
2

FORTEM CAPITAL

FORTMCK22 | Pipeline

Cifras en '000 mxn

#	Tipo de proyecto	Sector	Estado	Capital ≈	ABR / ABV (M ²)
1	Conjunto Habitacional	Vivienda	CDMX	\$355,000	64,983
2	Parque Industrial	Industrial	Nuevo León	\$357,000	240,000
3	Fraccionamiento de predio	Fraccionamiento	Baja California Sur	\$707,343	58,500
4	Fraccionamiento de predio	Fraccionamiento	Nayarit	\$1,040,997	345,000
5	Agroparque	Industrial	Guanajuato	\$941,772	150,000
6	Parque Industrial	Industrial	Nuevo León	\$146,358	23,000
7	Parque Industrial	Industrial	Agascalientes	\$330,896	52,000
8	Fraccionamiento de predio	Fraccionamiento	Guanajuato	\$265,683	57,000
9	Alameda Comercial	Comercial	Guanajuato	\$92,143	14,092
10	Alameda Comercial	Comercial	Coahuila	\$92,143	14,092
FORTMCK22				\$4,329,336	\$1,018,667

Cifras en miles de pesos

Proceso de Inversión



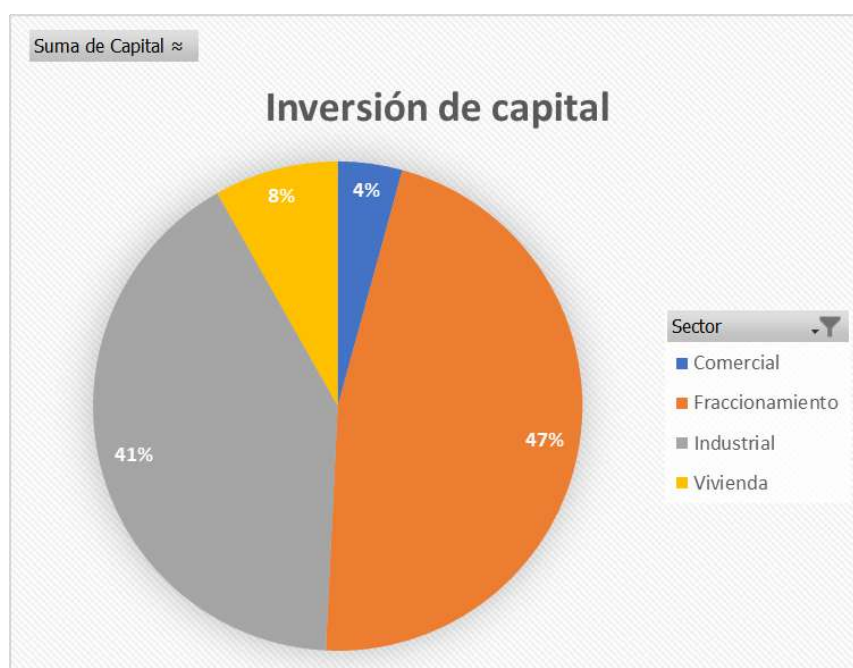
Aspectos Clave de Inversión

- Agilidad en el proceso de inversión con un modelo probado
- Éxito en proceso de desinversión con salidas al mercado de Fibras
- Track Record probado con rendimientos históricos atractivos
- Pipeline robusto con ejecución inmediata
- Equipo administrativo con experiencia conjunta en el sector
- Relación de largo plazo con las principales marcas

FORTMCK 22, Nuevos Lineamientos

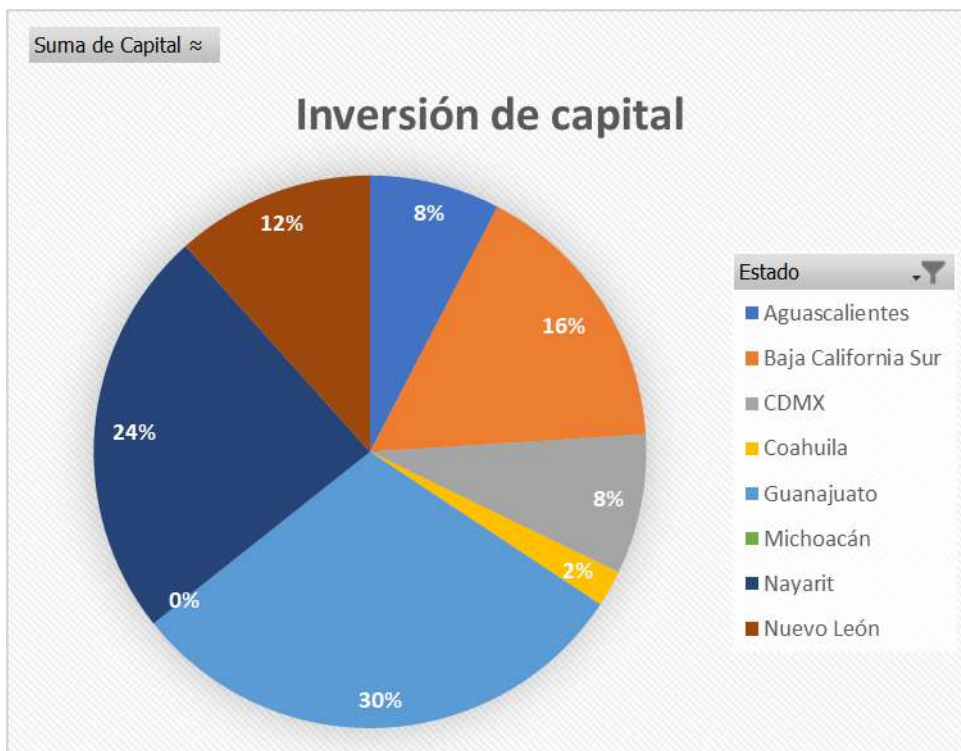
CONCEPTO	CUMPLIMIENTO
• UMBRAL MÁXIMO COSTOS TOTALES DE UN INSTRUMENTO ESTRUCTURADO	✓
• INCORPORACIÓN DECLARACIÓN DE CONFLICTOS DE INTERÉS	✓
• CÓDIGO DE ÉTICA	✓
• POLÍTICAS PARA CONTRATAR Y REGISTRO ACTUALIZADO DE PROVEEDORES	✓
• SISTEMAS DE INFORMACIÓN AUTOMATIZADOS	✓
• MANUAL DE PROCESOS DE INVERSIÓN Y PROCESOS DE RIESGOS	✓
• PLAN DE CONTINUIDAD DE NEGOCIO	✓
• SE CONTARÁ CON OFICIAL DE CUMPLIMIENTO (designado por los Tenedores)	✓
• EJECUTIVOS CLAVE: <ul style="list-style-type: none"> ○ MÁS DE 10 AÑOS DE EXPERIENCIA EN PUESTOS DE TOMA DE DECISIONES EN LA INDUSTRIA ○ ACREDITAR LA SALIDA O CIERRE DE AL MENOS 1 FONDO DE CAPITAL PRIVADO O INSTRUMENTO ESTRUCTURADO 	✓

2.9.1. Distribución de las Oportunidades de Inversión por Tipo de Inmueble



2.9.2. Distribución de las Oportunidades de Inversión por Estado

2



2.10. Periodo de Inversión

El Periodo de Inversión del Fideicomiso será de 3 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido, que el Periodo de Inversión podrá extenderse por el Administrador, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, por un máximo de 2 periodos de 1 año cada uno. La Asamblea de Tenedores de igual forma podrá determinar la terminación anticipada del Periodo de Inversión cuando **(i)** el 100% del Monto Neto Destinado a Inversiones haya sido invertido; o **(ii)** se haya determinado la remoción del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración; o **(iii)** haya ocurrido y continúe un Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, en cualquier momento después que 85% del Monto Neto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para realizar Inversiones, o haya sido llamado bajo una o más Llamadas de Capital para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o de otra forma desembolsado de la Cuenta General, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, según sea determinado de buena fe por el Administrador, el Administrador podrá terminar el Periodo de Inversión por aviso previo por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común).

2.11. Comisión por Administración

El Administrador (o cualquiera de sus Partes Relacionadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) tendrá derecho a recibir por adelantado y de manera trimestral, dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada trimestre una comisión por administración (la “**Comisión por Administración**”) del Fideicomiso, en un monto equivalente a: **(i)** durante el Periodo de Inversión, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido, que si el Periodo de Inversión ha sido extendido, durante el periodo de extensión, la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido, conforme al sub-inciso (ii) siguiente, en el entendido, además, que durante los primeros doce meses a partir de la Fecha de Emisión Inicial, el cálculo será realizado sobre el monto acumulado de los Compromisos Totales, según los mismos sean establecidos en el aviso de oferta pública correspondiente a la primera oferta, y en los avisos de las ofertas subsecuentes que sean publicados durante el plazo anterior; **(ii)** durante el Periodo

2

Intermedio, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido, y (iii) una vez concluido el Periodo Intermedio, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido.

2.12. Distribuciones

Las Distribuciones y pagos hechos en términos de los Certificados Bursátiles deberán hacerse exclusivamente con bienes del Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso igualmente deberá estar disponible para realizar pagos de cualesquier otros honorarios, comisiones, gastos, obligaciones o indemnizaciones del Fiduciario, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y lo cual se describe con más detalle en la Sección “2.3. *Contratos y Acuerdos*” del presente Suplemento.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

2
7

3. FACTORES DE RIESGO

La adquisición de los Certificados Bursátiles por un Tenedor conlleva un alto grado de riesgo. Al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, los potenciales inversionistas deben tomar en consideración, así como analizar y evaluar toda la información contenida en este Suplemento y en el Prospecto del Programa, en especial, los factores de riesgo. Los factores que se describen en el Prospecto no son los únicos inherentes a los Certificados Bursátiles. Aquellos que a la fecha del presente Suplemento se desconocen, o aquellos que no se consideran actualmente como relevantes, de concretarse en el futuro podrían tener un efecto adverso significativo sobre la liquidez, las operaciones o situación financiera del Fideicomiso, del Administrador, las Entidades Promovidas y, por lo tanto, sobre la capacidad de efectuar distribuciones a los Tenedores.

No existe garantía de que los Certificados serán rentables o de que, en caso de serlo, generarán una determinada tasa de rendimiento. Los posibles Tenedores únicamente deben adquirir los Certificados si están preparados para asumir la pérdida parcial o total de su inversión.

Los posibles Tenedores deberán hacer y basarse en su propio análisis de las consecuencias legales, fiscales, financieras y otras, de realizar una inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo las ventajas de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los inversionistas no deben considerar el contenido del presente Suplemento y del Prospecto como recomendaciones legales, fiscales o de inversión y se aconseja que consulten con sus propios asesores profesionales respecto de la adquisición, participación o disposición de su inversión.

Se informa que no hay factores de riesgo adicionales a los descritos en el Prospecto, el cual puede ser consultado en las páginas de Internet mencionadas en la portada de este Suplemento.

3.1. Relacionados con el Fideicomiso

3.1.1 Obligaciones de verificación del Representante Común

El Representante Común cumplirá con sus obligaciones de verificación establecidas en el Contrato de Fideicomiso, únicamente a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, sin que al efecto lleve a cabo una investigación independiente. El Representante Común tiene la facultad, mas no la obligación, de realizar visitas o revisiones al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y demás partes del Contrato de Fideicomiso, Contrato de Administración, Acta de Emisión y Título o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los Certificados o con el Patrimonio del Fideicomiso.

3.1.2 Inversiones conforme a los Lineamientos de Inversión

El régimen de inversión del Fideicomiso se encuentra definido de una forma genérica, en la medida en que, siempre y cuando no sean operaciones con Personas Relacionadas del Administrador, así como relacionadas respecto de los proyectos y sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones, no será necesaria la aprobación de la Asamblea de Tenedores (salvo aquellas que sean mayores al 20% del Patrimonio del Fideicomiso) para que el Fideicomiso lleve a cabo Inversiones que cumplan con los Lineamientos de Inversión conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Adicionalmente, los posibles inversionistas deberán tomar en cuenta que las Inversiones de capital en propiedades adquiridas pueden ser objeto de financiamientos hipotecarios y otras deudas existentes o incurridas por el Fideicomiso en el momento de la adquisición. El servicio de la deuda de este endeudamiento tendrá prioridad sobre cualquier Distribución con respecto a los Certificados Bursátiles y al Fideicomisario en Segundo Lugar.

3.1.3 Limitación a la exclusividad del Administrador

Los posibles inversionistas deberán tomar en cuenta que, en términos de la Sección 8.8 del Fideicomiso, la obligación de exclusividad del Administrador no aplicará y quedará excluida respecto de (a) Proyectos Inmobiliarios que hayan sido rechazados por: (x) el Comité Técnico (sin tomar en cuenta el voto de los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes), o (y) la Asamblea de Tenedores, en su caso; (b) Proyectos Inmobiliarios que aun cuando cumplan con los Lineamientos de Inversión, el Administrador y el Funcionario Clave, a su sola discreción, consideren que no son convenientes o recomendables para que el Fideicomiso realice inversiones en los mismos, (c) Proyectos Inmobiliarios que sean propiedad de o sean administrados, directa o indirectamente, por el Administrador, o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso; (d) expansiones a (o cualquier Inversión Adicional) con respecto a Proyectos Inmobiliarios que sean propiedad de o sean administrados, directa o indirectamente, por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato del Fideicomiso; (e) inversiones que sean pasivas por naturaleza; e (f) inversiones en valores bursátiles.

Asimismo, conforme a la Sección 10.3 del Fideicomiso, el Administrador, el Funcionario Clave y cualquier persona que pertenezca al mismo Consorcio que éste, podrán realizar otros negocios en forma simultánea a sus actividades de administración previstas en el Fideicomiso, y podrán prestar servicios a otros clientes, individuos, sociedades, fideicomisos, otras entidades o personas, siempre y cuando el Administrador y el Funcionario Clave cumplan adecuadamente con sus obligaciones bajo el Contrato, y no por dicha realización de otros negocios o prestación de servicios a terceros será considerado que violan sus obligaciones conforme al Fideicomiso, incluyendo, sin limitar las siguientes: (i) levantamiento y administración de nuevos vehículos de inversión; (ii) operaciones relacionadas con los demás vehículos de inversión administrados por Fortem Capital, así como cualquier actividad relacionada con otros negocios que mantiene Fortem Capital a la fecha del presente; (iii) inversión, financiamiento, adquisición o disposición de valores y activos de bienes raíces o relacionados con las mismas; (iii) prestar servicios de asesoría de inversión y administración; (vi) proporcionar servicios de inversión en banca y corretaje; y (iv) actuar como funcionarios, consejeros, administradores, consultores, asesores, agentes, socios o miembros de alguna empresa. Las Personas mencionadas podrán, por la realización de dichas actividades, recibir honorarios, comisiones, remuneraciones o cualquier otra contraprestación. Si bien el Fideicomiso establece mecanismos para la mitigación de conflictos de interés, se deberá considerar que los mismos podrían presentarse durante la vigencia de la Emisión.

Adicionalmente, el Administrador seleccionará al personal más apropiado para desempeñar las actividades necesarias para la prestación de los Servicios, el cual podrá ser sustituido enteramente a juicio del Administrador. Sin embargo, el personal designado para prestar los Servicios podría, a su vez, desempeñar tareas relacionadas con la prestación de servicios para otros clientes del Administrador.

3.1.4 Disposición de las Cuentas del Fideicomiso

El Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador, deberá realizar todos aquellos actos y suscribir todos aquellos documentos que sean necesarios para que el Administrador esté facultado para tener, y efectivamente tenga, acceso de forma electrónica para consulta a las Cuentas del Fideicomiso, así como los movimientos respecto de las mismas. Asimismo, el Administrador tendrá la facultad de instruir al Fiduciario que realice retiros o transferencias de o a, o cualquier otro movimiento similar en, las Cuentas del Fideicomiso o de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

3.1.5 El Administrador puede instruir en cualquier momento al Fiduciario para utilizar los montos de la Cuenta de Distribuciones

El Administrador podrá instruir al Fiduciario en cualquier momento para que utilice los montos depositados en la Cuenta de Distribuciones para pagar gastos, endeudamientos, contingencias, la Comisión de Administración y reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento, lo cual podría retrasar los tiempos en que los Tenedores comiencen a recibir distribuciones, e inclusive podría llevarse al Fideicomiso a situaciones donde no sea posible llevar a cabo Distribuciones a los Tenedores, toda vez que estas se pagan sujetas a la disponibilidad de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso.

3.1.6 El Funcionario Clave podrá ser sustituido en caso de que deje de dedicar la mayor parte de su tiempo al Fideicomiso

El Funcionario Clave podrá ser sustituido en caso de que éste deje de dedicar el tiempo y atención que sea necesario a las actividades relacionadas con el Fideicomiso.

3.1.7 El Administrador y el Funcionario Clave podrán utilizar su tiempo para otras labores

El Contrato de Fideicomiso contiene disposiciones conforme a las cuales el Funcionario Clave se encuentra obligado a dedicar una porción sustancial de su tiempo a las actividades del Fideicomiso. En la medida permitida por el Contrato de Fideicomiso, el Funcionario Clave podrá dedicar una parte de su tiempo a actividades distintas de aquellas relacionadas con el Fideicomiso, lo cual podría tener como resultado que su desempeño bajo tal cargo, no se adecúe a las necesidades del Fideicomiso, lo cual podría implicar, entre otras cosas, que no se realice una originación adecuada de oportunidades de inversión, o incluso que se presenten potenciales conflictos de interés.

3.1.8 El Administrador podrá adquirir las Inversiones, acciones, partes sociales o derechos fideicomisarios del Fideicomiso

Además del derecho de recibir las Comisiones por Administración y las Distribuciones por Desempeño, en caso de que el Administrador sea removido sin causa por los Tenedores, el Administrador tendrá el derecho de adquirir, a discreción del Administrador, directamente o a través de quien designe, todas las Inversiones o las acciones, partes sociales o derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión que sean propiedad del Fideicomiso a un 100% (cien por ciento) del Valor de Avalúo Extraordinario que al efecto se prepare. En caso que el Administrador ejerza el derecho contemplado en este párrafo, el Fideicomiso estará obligado a ceder, o enajenar en términos de la legislación aplicable, todas las Inversiones y/o los Vehículos de Inversión al Administrador o la persona designada por el Administrador, siempre y cuando el Fiduciario reciba del Administrador una notificación para ese efecto, dentro de un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Remoción del Administrador. El Fiduciario estará obligado a realizar los actos que fueren necesarios a fin de dar cumplimiento a lo que se conviene en este párrafo, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, realizar los actos que fueren necesarios para enajenar, contra pago, las Inversiones y/o los Vehículos de Inversión correspondientes dentro de los 60 (sesenta) días calendario siguientes a que el Administrador entregue la notificación correspondiente. Los pagos correspondientes deberán realizarse dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones que se convengan en la documentación que hubiere sido firmada, incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, la obtención de las autorizaciones gubernamentales necesarias. El Administrador tendrá derecho a que el precio a su cargo (o a cargo de la Persona que corresponda) por la adquisición de las Inversiones y/o los Vehículos de Inversión que decida adquirir, sea compensado total o parcialmente, contra los derechos de cobro que tenga el Administrador en contra del Fideicomiso.

3.1.9 Inscripción del Contrato de Fideicomiso en el RUG.

En caso que el Contrato de Fideicomiso y/o cualquiera de sus modificaciones no se inscriban en el RUG, las aportaciones que realicen al Patrimonio del Fideicomiso podrían no surtir efectos frente a terceros.

3.1.10 Cesión de derechos del Fideicomitente

En términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomitente, podrá ceder en todo o en parte el Contrato de Fideicomiso o sus derechos u obligaciones conforme al mismo en cualquier momento, previo consentimiento por escrito otorgado por los Tenedores a través del Representante Común y con previo aviso por escrito al Fiduciario, en el entendido que, el o los cesionarios del Fideicomitente deberán entregar al Fiduciario, la documentación necesaria para cumplir con las disposiciones legales aplicables y sus políticas internas en un margen no menos a 5 (cinco) Días Hábiles previos a la firma del convenio modificatorio, en



virtud de la cual se reconozca a la cesionaria como parte del Fideicomiso. Para dichos efectos, la parte cesionaria deberá ser necesariamente una persona moral, nacional o extranjera que no sea considerada como cliente de alto riesgo bajo las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes del Fiduciario.

3.1.11 No existe un calendario de inversión definido u obligatorio

El Administrador procurará que el Fideicomiso realice las Inversiones durante el Periodo de Inversión por una cantidad similar al monto disponible para Inversiones. Sin embargo, no existe certeza de que puedan realizarse dichas Inversiones dentro del Periodo de Inversión o que puedan realizarse en cualquier momento.

De acuerdo con lo anterior, y debido a que no existe un calendario de inversión predeterminado, no existen consecuencias que sean generadas por el hecho que no se realice un número determinado de Inversiones durante el Periodo de Inversión. Si no se invierte todo o una parte del monto disponible para Inversiones, los saldos remanentes se distribuirán entre los Tenedores sin rendimiento para los mismos distintos a los Intereses de las Inversiones Permitidas.

No se cuenta con un calendario de inversión preestablecido para realizar las Inversiones y Desinversiones. Asimismo, no hay garantía de que se vayan a llevar a cabo Inversiones o Desinversiones, se desconoce la fecha en la que los Tenedores, en su caso podrían recibir Distribuciones resultado de las Desinversiones que se realicen.

3.2. Relacionados con la Estructura

3.2.1 El Intermediario Colocador también actúa como Agente Estructurador de la operación.

El Intermediario Colocador también actúa como Agente Estructurador de la operación, por lo que podría tener un interés adicional al participar en la operación.

3.2.2 Relacionados con las Distribuciones

Las Distribuciones podrán ser en Dólares.

Las Distribuciones podrán ser en Dólares, por lo que los inversionistas en invertir en los Certificados Bursátiles deberán contar con los medios para pagar por la adquisición de los Certificados Bursátiles.

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles podrán recibir las Distribuciones en Moneda Nacional.

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles podrán recibir las Distribuciones en Moneda Nacional, por lo que deberán consultar con su custodio la posibilidad de hacerlo.

Derechos de Reembolso.

Conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, una vez concluidas la liquidación final y desinversión de todos los activos del Fideicomiso así como la distribución final del mismo, si el Administrador, recibe Distribuciones por Desempeño totales acumuladas conforme a la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso, que excedan del 20% (veinte por ciento) de las Distribuciones totales acumuladas pagadas a los Tenedores y al Administrador, el Administrador deberá, dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha de conclusión de dicha liquidación final, desinversión y distribución, entregar al Fiduciario las cantidades excedentes que le correspondan, y el Fiduciario deberá distribuir dichas cantidades a los Tenedores a prorrata (con base en el número de Certificados de los que sean titulares dichos Tenedores) inmediatamente a partir de la fecha en que reciba dichas cantidades. Sin embargo, los potenciales inversionistas deberán considerar que no se prevé una pena convencional en caso que el Administrador no realice el reembolso correspondiente dentro

del plazo establecido en el Fideicomiso, pudiendo demorarse mas el pago del mismo, y por lo tanto, la distribución que deba ser realizada a los Tenedores respecto de dichos montos.

Comisiones de los Proyectos

Los Vehículos de Inversión podrán pagar al Administrador o a cualquiera de sus Afiliadas, las Comisiones de los Proyectos. Sin embargo, la estructura no considera rangos para las Comisiones de los Proyectos, toda vez que las mismas deberán ser pagadas por los Vehículos de Inversión, y no por el Fideicomiso. Las Comisiones de los Proyectos formarán parte de los Gastos de Inversión de las Inversiones, cuyos montos serán aprobados por la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, dependiendo el monto que represente la operación, cuando se hayan establecido en el Contrato de Administración y de ser distintos de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores. Conforme a lo anterior, los pagos que realicen los Vehículos de Inversión al Fideicomiso, y por lo tanto, las Distribuciones a los Tenedores, podrían verse reducidas o retrasarse derivado del pago de dichas Comisiones de los Proyectos.

3.3. Relacionados con la pandemia por SARS-CoV-2

Derivado de la situación que existe por SARS-CoV-2 a nivel mundial, la economía se ha contraído, por lo que el Administrador deberá tomar en cuenta estas situaciones en las inversiones que realicen, ya que esta situación podría afectar las industrias en las que el Fideicomiso invierta y afectar el Patrimonio del Fideicomiso.

Asimismo, la situación existente por el SARS-CoV-2, podría llegar a tener afectaciones en la situación financiera del Administrador, lo cual podría repercutir en la prestación de los servicios al Fideicomiso. Al respecto, el Administrador ha adoptado medidas de higiene y distanciamiento social entre sus funcionarios, promoviendo el trabajo remoto y los sistemas que permitan el mismo.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

2
7

4. OTROS VALORES EMITIDOS POR EL FIDEICOMISO

A la Fecha de Emisión Inicial, ni el Fideicomitente, ni el Fiduciario respecto del Fideicomiso, mantienen valores inscritos en el RNV o listados en otro mercado. En virtud de lo anterior, a la fecha, no envían reportes públicos a autoridad regulatoria o bolsa de valores alguna.

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá notificar al Representante Común, a los Proveedores de Precios, al Valuador Independiente, así como difundir al público inversionista, a la CNBV y a la Bolsa de Valores, de forma inmediata en el momento en que tenga conocimiento de los supuestos que a continuación se mencionan: **(i)** un Evento de Sustitución del Administrador conforme a lo previsto en la Cláusula Novena del Fideicomiso; **(ii)** cuando se presenten hechos o acontecimientos que hagan variar significativamente la valuación de las Inversiones conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del Fideicomiso; y **(iii)** la modificación de los Criterios de Elegibilidad establecidos en la Cláusula Octava del Fideicomiso. Lo anterior deberá ajustarse a lo previsto en los artículos 50 a 54 de la Circular Única de Emisoras.

En todo caso, las obligaciones de revelación de información se ajustarán a las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV, y se deberá revelar la información contenida en Artículo 33 de la Circular Única de Emisoras, con respecto a los títulos, a que se refiere el Artículo 7, fracción VI, de dicho ordenamiento legal.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

2
7

5. DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

Los documentos presentados como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles a la CNBV y para su listado ante la Bolsa de Valores podrán ser consultados por los inversionistas interesados en las siguientes páginas electrónicas en la red mundial (Internet): www.biva.mx y www.gob.mx/cnbv.

Asimismo, el Fiduciario tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Fideicomitente con Manuel Benjamín Martínez Fernández, con domicilio ubicado en Av. Santa Fe 505, Piso 8 despacho 802, Cruz Manca, Cuajimalpa de Morelos CP 05349, Ciudad de México y su teléfono es +52 (55) 5540 4040.y correo electrónico bmartinez@fortemcapital.com.mx.

A solicitud escrita de los Tenedores, se les entregarán copias del presente Suplemento en las oficinas del Fiduciario al Tenedor que así lo solicite por escrito.

Las personas encargadas de relaciones con inversionistas por parte del Representante Común serán Alejandra Tapia Jiménez y Emmanuelle Vargas Camargo, con domicilio ubicado en Av. Paseo de la Reforma no. 284, piso 9, Col. Juárez, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, teléfonos 5231 0161 o 5231 0177 y correos electrónicos electrónico altapia@monex.com.mx y emvargas@monex.com.mx.

Este Suplemento contiene información preparada por el Fideicomitente, el Administrador y por otras fuentes. Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Fiduciario, ni el Intermediario Colocador, ni el asesor legal del Fideicomitente y del Administrador han verificado que la información proveniente de otras fuentes o los métodos utilizados para su preparación sean correctos, precisos, o no omitan datos relevantes.

Los inversionistas interesados podrán solicitar copias de dichos documentos a las siguientes personas:

NOMBRE	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO
Miguel Sánchez Navarro Madero	msnm@fortemcapital.com.mx	55-5540-4040
Yusef Atiyeh Navarro	yusefan@fortemcapital.com.mx	55-5540-4040
Ignacio García de Quevedo	igarcia@fortemcapital.com.mx	55-5540-4040

Fortem Capital II, S.C.
 Av. Santa Fe 505, Piso 8 despacho 802, Cruz Manca, Cuajimalpa de Morelos CP 05349, Ciudad de México

Asimismo, se podrán solicitar dichos documentos al Fiduciario contactando a la siguiente persona:

NOMBRE	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO
Mauricio Rangel Laisequilla	mrangell@actinver.com.mx	55 1103 6600
Sheyla García Guerra	garcia@actinver.com.mx	55 1103 6600

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

6. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

A la fecha de la suscripción del presente Suplemento, no hay información relevante que no se encuentre revelada en el mismo y en el Prospecto.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

2
7

II. LA OFERTA

Para esta Emisión al amparo del Programa, Fortem constituyó un fideicomiso irrevocable de emisión de Certificados Bursátiles en el que invertirá ya sea directa o indirectamente, a través de uno o varios Vehículos de Inversión, que principalmente realizarán Inversiones en cualquier tipo de Proyectos Inmobiliarios ubicados, constituidos o domiciliados en México, que cumplan con los Lineamientos de Inversión.

Los frutos y productos que, en su caso, generen las Inversiones que se realicen servirán como fuente de pago de las Distribuciones que se efectúen en términos de los Certificados Bursátiles. La realización de cualquier Distribución depende en su totalidad del desempeño del portafolio de Inversiones.

La oferta pública de los Certificados Bursátiles, a que se refiere el presente Suplemento es restringida y se dirige exclusivamente a Inversionistas Aprobados para participar en ofertas públicas restringidas.

I. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES

Número de Emisión al Segunda.

Amparo del Programa:

Fiduciario Emisor:

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, así como sus sucesores o causahabientes, o cualquier otra institución financiera autorizada por el Fideicomitente para actuar como fiduciario, según se determine para la Emisión correspondiente y previa autorización de CNBV.

Nombre del Fideicomiso:

Fortem Capital II

Número de Fideicomiso:

5195

Acto Constitutivo:

Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de Desarrollo número 5195 de fecha 24 de enero de 2022, celebrado entre Fortem Capital II, S.C., como Fideicomitente (“**Fortem**” o el “**Fideicomitente**” o el “**Administrador**”), Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario, y con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común de los Tenedores (“el “**Contrato de Fideicomiso**”, y el fideicomiso constituido al amparo del mismo, el “**Fideicomiso**”); según el mismo fue modificado a través del Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso, celebrado el 27 de enero de 2022; y según fue modificado a través del Segundo Convenio Modificatorio celebrado con fecha 1 de febrero de 2022. 24 de enero de 2022.

Fecha del Fideicomiso:

Fideicomitente:

Fortem Capital II, S.C. o sus causahabientes o cesionarios (“**Fortem**”) o cualquier otra Persona que se designe como tal en el Contrato de Fideicomiso correspondiente.

Administrador:

Fortem o sus causahabientes, o cesionarios, exclusivamente en su calidad de administrador o cualquier otra persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración correspondiente y como fideicomisario en segundo lugar en el Fideicomiso, según sea el caso.

Fideicomisario en Primer Lugar:

Los Tenedores de Certificados, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con el Título correspondiente y el Contrato de Fideicomiso.

Fideicomisario en Segundo Lugar:

Significa Fortem y/o, previa adhesión al Fideicomiso, cualesquiera entidades o vehículos a ser constituidos por Fortem o cualquiera de sus Afiliadas, con la intención de recibir las Distribuciones provenientes del Fideicomiso, que le correspondan al Fideicomisario en Segundo Lugar y a quienes Fortem les ceda la totalidad o una parte de sus derechos fideicomisarios en segundo lugar; y, cuando sea más de un Fideicomisario en Segundo Lugar, en los

2
2

Representante Común:	porcentajes que dichos Fideicomisarios en Segundo Lugar instruyan al Fiduciario mediante instrucción irrevocable, respecto a las cantidades que tenga derecho a recibir cada uno conforme a lo establecido en el Fideicomiso, o sus causahabientes o cesionarios. Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores, cesionarios o quien sea posteriormente designado como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, quien tendrá la obligación general de ejercer los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.
Depositario:	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Posibles Adquirentes:	Personas físicas y morales, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente, siempre que sean considerados inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas.
Clave de Pizarra:	FORTMCK 22
Tipo de oferta pública:	Oferta pública restringida a inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo no amortizables, sin expresión de valor nominal, sujetos al mecanismo de llamadas de capital, a los que se refieren los Artículos 63 Bis 1 fracción I y demás aplicables de la LMV y el Artículo 7, fracción VI y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras.
Denominación de la moneda de referencia en que se realizará la Emisión:	Los Certificados se denominarán en Pesos.
Monto Total Autorizado del Programa:	\$15,000,000,000.00 (quince mil millones de Pesos 00/100 M.N.).
Monto Máximo de la Emisión:	\$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.). En términos de la Circular Única de Emisoras, el Fiduciario realizará diversas ofertas públicas hasta alcanzar a colocar el monto de aportación mínima inicial de \$2,600,000,000.00 (dos mil seiscientos millones de pesos 00/100 M.N.) (la “ Aportación Mínima Inicial ”) (las “ Ofertas Subsecuentes ”), siempre que los Certificados Bursátiles se ofrezcan en oferta pública restringida; en el entendido que, el plazo máximo en que se podrán llevar a cabo las Ofertas Subsecuentes a que alude este párrafo será de 1 (un) año, a partir de la Fecha de Emisión Inicial. El precio de colocación de los Certificados Bursátiles que se ofrezcan en cada una de las Ofertas Subsecuentes que tengan lugar con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial, será de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno; en el entendido que, el Administrador, a su sola discreción, podrá establecer el pago de una prima adicional a dicho precio, por cada Certificado Bursátil a ser colocado. A fin de realizar las Ofertas Subsecuentes, el Fiduciario deberá acreditar ante la CNBV estar al corriente en la entrega de información periódica a que hace referencia el Título Cuarto de la Circular Única de Emisoras. En estos supuestos, no será necesario que la Asamblea de Tenedores apruebe las Ofertas Subsecuentes. El Fiduciario, previo a llevar a cabo la colocación de cada Oferta Subsecuente, deberá comunicar a la CNBV, a la Bolsa de Valores y a Ineval, con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al cierre de libro, las características de ésta, así como presentar el aviso de oferta pública correspondiente a la Oferta Subsecuente.
Monto efectivamente comprometido en la Oferta Inicial:	\$1,830,000,000.00 (mil ochocientos treinta millones de Pesos 00/100 M.N.).

2
2

Monto de la Emisión Inicial en la Oferta Inicial:	\$951,600,000.00 (novecientos cincuenta y un millones seiscientos mil Pesos 00/100 M.N.).
Precio de colocación de los Certificados Bursátiles:	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por cada Certificado Bursátil.
Número total de Certificados Bursátiles en la Emisión Inicial:	9,516,000 (nueve millones quinientos dieciséis mil).
Recursos Netos que obtendrá el Fiduciario por la Emisión Inicial:	\$922,542,481.61 (novecientos veintidós millones quinientos cuarenta y dos mil cuatrocientos ochenta y un pesos 61/100 M.N.) aproximadamente, los cuales resultan de restar al Monto Total los Gastos de Emisión y Colocación que se indican en la Sección “4. Gastos Relacionados con la Oferta”, del Capítulo “II. La Oferta”, del Suplemento.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	1 de febrero de 2022.
Fecha de Oferta Pública:	2 de febrero de 2022.
Fecha de Publicación del Aviso con fines informativos:	2 de febrero de 2022.
Fecha de Cierre de Libro:	2 de febrero de 2022.
Fecha de Registro en la Bolsa de Valores:	3 de febrero de 2022.
Fecha de Emisión Inicial:	3 de febrero de 2022.
Fecha de Liquidación:	8 de febrero de 2022.
Fecha de Terminación del Fideicomiso:	La fecha que ocurra 10 (diez) años después de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido que, la Fecha de Terminación del Fideicomiso podrá ser extendida por la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, por 2 (dos) plazos adicionales de 1 (un) año cada uno; en el entendido que, en caso de prórrogas, se deberá realizar el canje del Título correspondiente en Indeval, con al menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Terminación del Fideicomiso.
Vigencia de los Certificados:	El plazo de los Certificados será de 3,652 días, equivalentes a aproximadamente 120 meses, equivalentes a aproximadamente 10 años, en el entendido que dicho plazo podrá ser prorrogada por hasta un máximo de 2 (dos) periodos de 1 (un) año, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
Fecha de Vencimiento de los Certificados:	3 de febrero de 2032; en el entendido que dicha fecha podrá ser prorrogada por hasta 2 (dos) periodos adicionales de 1 (un) años cada uno, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
Patrimonio del Fideicomiso:	El patrimonio del Fideicomiso está y estará integrado, según corresponda, de la siguiente manera (el “ Patrimonio del Fideicomiso ”), sin duplicar: <ul style="list-style-type: none"> A. Por la Aportación Inicial; B. Los Recursos Netos de las Emisiones (incluyendo cualquier Ampliación), cualquier monto que resulte de las Emisiones Subsecuentes (como resultado de las Llamadas de Capital), de las Inversiones Permitidas y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; C. Los derechos fideicomisarios, participaciones de capital o cualquier otro derecho relacionado con los Vehículos de Inversión que adquiera el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos; D. Todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualesquier derechos de crédito derivado de préstamos otorgados por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión

2
 2

conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualesquier pagarés o instrumentos de garantía relacionados con los mismos);

E. Cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas;

F. Por los rendimientos, recursos, cantidades líquidas, derechos o efectivo derivado de las Inversiones Permitidas en que se invierta el Efectivo Fideicomitado.

G. En su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos de la Sección 11.7 del Contrato de Fideicomiso;

H. Todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al, y/o adquiridos por el Fideicomiso, así como las obligaciones que asuma para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;

I. Los Compromisos Restantes de los Tenedores; y

J. Todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de esta Cláusula, incluyendo los derechos derivados de o relacionados con la inversión u operación del Fideicomiso incluyendo, sin limitación, el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares y en general cualesquier otro de que sea titular o adquiera en el futuro el Fideicomiso, por cualquier causa lícita y válida.

Para efectos de claridad, para efectos de los cálculos que deban realizarse en términos del Fideicomiso con base en el Patrimonio del Fideicomiso, se deberá tomar en cuenta la información incluida en la información financiera, y en todo caso adicionando los Compromisos Restantes de los Tenedores.

Derechos que Confieren a los Tenedores:

Los Certificados Bursátiles otorgarán a sus Tenedores los derechos contemplados en el artículo 63 y 64 bis 1 de la LMV, mismos que se contemplan en el Título, así como el derecho a recibir Distribuciones a los Fideicomisarios, dentro de las que se incluyen los derechos a los que se refiere la fracción VI, artículo 7 de la Circular Única de Emisoras. Cada Tenedor considerará atribuibles las Distribuciones de que se trate a capital o rendimientos, conforme a sus respectivas políticas contables y de inversión. Los Tenedores tendrán también el derecho a participar en las decisiones adoptadas en la Asamblea de Tenedores y, salvo que renuncien a dicho derecho, a designar, en ciertos casos, a representantes en el Comité Técnico, así como los demás derechos que se les otorgan conforme al Fideicomiso y los demás documentos de la operación. Los Tenedores tendrán los demás derechos que se establecen en los documentos de la operación o derechos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, hasta el valor residual de los mismos.

Llamadas de Capital:

Durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario, con la instrucción del Administrador, podrá realizar Llamadas de Capital a los Tenedores, cuyos recursos serán utilizados por el Fiduciario para los propósitos que el Administrador determine, que podrán ser, (i) la realización de Inversiones, (ii) el pago de Gastos de Mantenimiento (incluyendo el fondeo de la Reserva para Gastos de Mantenimiento), Gastos de Inversión, Gastos Continuos y Comisión de Administración, y (iii) la realización de Inversiones Adicionales; en el entendido que, el Fiduciario no tendrá derecho a efectuar

2
2

	<p>Llamadas de Capital una vez concluido el Periodo de Inversión, salvo en los supuestos de excepción que más adelante se indican.</p> <p>Una vez que se haya llevado a cabo el pago de los Certificados correspondientes a una Emisión Subsecuente por parte de los Tenedores, el Indeval entregará los mismos a los Tenedores, con la finalidad de reflejar su Contribución Adicional.</p>
Fuente de Pago:	Los Certificados se pagarán exclusivamente con los recursos disponibles que integren el Patrimonio del Fideicomiso.
Lugar y forma de pago:	Los montos pagaderos bajo los Certificados se pagarán el día de la Fecha de Pago respectiva, en el domicilio de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, contra la entrega del Título mismo, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval o mediante transferencia electrónica.
Políticas de Apalancamiento:	<p>El Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por la Asamblea de Tenedores o por el Comité Técnico, en caso que así se requiera, directamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o a través de cualesquier Vehículos de Inversión, podrá obtener préstamos o incurrirá en deuda sujeta a tasas de interés variables o fijas, las cuales podrán incluir créditos hipotecarios, créditos a plazo, en moneda nacional o extranjera, con garantía o sin garantía, financiamientos con o sin recurso en contra del Fideicomiso o del Vehículo de Inversión correspondiente, según sea el caso, conforme a los términos y condiciones de mercado prevalecientes en la fecha en que el Fideicomiso o el Vehículo de Inversión correspondiente adquiera dichos préstamos o deudas; en el entendido que, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, el Fideicomiso podrá constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance. Los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión conforme a la Cláusula Novena estarán sujetos a los límites de apalancamiento establecidos en el Fideicomiso; en el entendido que, tratándose de endeudamientos para efectos de la realización de Inversiones, en ningún caso el endeudamiento podrá exceder de 50% (cincuenta por ciento) del monto destinado a la Inversión correspondiente, salvo que la Asamblea de Tenedores autorice algo distinto.</p> <p>En cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, a través de éste y de uno o varios Vehículos de Inversión invertirá, ya sea directa o indirectamente, en cualquier tipo de Proyectos Inmobiliarios ubicados en México, lo cuales deberán cumplir en todo momento con los Lineamientos de Inversión, por lo que en la medida en que los ingresos que el Fideicomiso obtenga en un ejercicio fiscal provengan en un 90% o más de ingresos por dichas actividades u otros ingresos pasivos tales como intereses, ganancia cambiaria o ajuste anual por inflación acumulable, el Fideicomiso se regulará por lo establecido en la regla 3.1.15 de la RMF para 2021, según dicha disposición sea reformada de tiempo en tiempo. En consecuencia, se considerará que no se realizan actividades empresariales a través del Fideicomiso y no le será aplicable el régimen establecido en el artículo 13 de la LISR. De la misma forma, tratándose de los Vehículos de Inversión que sean fideicomisos y a través de los cuales se obtengan preponderantemente ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles y otros ingresos pasivos que, en su conjunto, representen al menos 90% de los ingresos de dichos Vehículos de Inversión, éstos últimos también podrán calificar como fideicomisos no empresariales sujetos a la regla de la RMF anteriormente citada. Por lo</p>
Régimen Fiscal	

anterior, los ingresos derivados de las Inversiones que realice el Fideicomiso, incluyendo aquellos que se reciban de los Vehículos de Inversión, deberán ser considerados atribuibles de manera directa a los Tenedores. De esta forma, las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores no estarán sujetas al pago de impuesto sobre la renta en relación con los ingresos derivados de los proyectos inmobiliarios en los que invierta el Fideicomiso, en la medida en que dichos ingresos califiquen como pasivos y sean atribuibles de manera directa a dichos Tenedores. Por otra parte, los ingresos generados por el Fideicomiso que sean atribuibles a aquellos Tenedores que no tengan el carácter de Sociedad de Inversión Especializada de Fondos para el Retiro o que, en general, no tengan derecho a la aplicación de un régimen de exención, estarán gravados con el impuesto sobre la renta. Ver la sección VIII. CONSIDERACIONES FISCALES de este Suplemento para un análisis más detallado del régimen fiscal aplicable a los Tenedores de los Certificados. El régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles podrá ser modificado antes de la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles. Los posibles inversionistas de los Certificados Bursátiles deben consultar a sus asesores fiscales externos respecto de las consecuencias que resulten de la compra, tenencia o venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de las reglas específicas relacionadas a su situación fiscal particular.

Garantía: Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica. El Fideicomitente, el Administrador, el Fiduciario, el Representante Común y el Intermediario Colocador, no tienen responsabilidad alguna de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles de la Emisión. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, los Tenedores de los mismos no tendrán derecho alguno que reclamar a dichos participantes en la Emisión.

Valuación de los Certificados Bursátiles: El Fiduciario contratará al Proveedor de Precios con cargo a al Patrimonio del Fideicomiso. Posteriormente a la fecha del Fideicomiso, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya a dicho Proveedor de Precios con la autorización previa del Comité Técnico en términos de la Sección 17.7.2 del Fideicomiso. El Proveedor de Precios valorará los Certificados por lo menos una vez al año al final de cada ejercicio fiscal y/o cuando haya un cambio relevante en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las disposiciones legales aplicables utilizando como base las valuaciones preparadas por el Valuador Independiente conforme a la Sección 15.1.1 del Fideicomiso.

Legislación Aplicable: Los Certificados que se emitan al amparo del Programa serán regidos e interpretados conforme a la legislación federal mexicana.

Intermediario Colocador y Agente Estructurador: Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, o cualquier otra entidad que sea designada por el Fideicomitente para efectos de llevar a cabo una Emisión al amparo del Programa, así como por la estructura de la operación.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

2
 2

2. DESTINO DE LOS FONDOS

Los recursos que se obtengan de la colocación de los Certificados en la Fecha de Emisión Inicial asciende a \$951,600,000.00 (novecientos cincuenta y un millones seiscientos mil Pesos 00/100 M.N.), y serán utilizados conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

En particular, el Fiduciario deberá depositar, administrar y distribuir los recursos obtenidos de la presente Emisión inicial de conformidad con lo siguiente:

CONCEPTO	MONTO INCLUYENDO IVA
	(DE SER APLICABLE)
Monto Efectivamente Comprometido en la Oferta Inicial	\$1,830,000,000.00
Monto de la Emisión Inicial	\$951,600,000.00
Gastos de la Emisión Inicial	\$29,057,518.39
Recursos Netos	\$922,542,481.61
Reserva para Gastos	\$2,500,000.00
Reserva para Gastos de Asesoría	\$10,000,000.00

2
 7

3. PLAN DE DISTRIBUCIÓN

La presente Emisión Inicial y oferta pública restringida de los Certificados contempla la participación de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, quien actuará como intermediario colocador respecto de la colocación de los Certificados Bursátiles. El Intermediario Colocador ofreció los Certificados con base en la modalidad de mejores esfuerzos, de conformidad con el contrato de colocación (el “**Contrato de Colocación**”). Conforme al Contrato de Colocación, el Intermediario Colocador se obliga a realizar la colocación de los Certificados con estricto apego a las disposiciones de la LMV y las demás disposiciones emitidas al amparo de la misma.

El Intermediario Colocador no celebró contratos de sindicación u otros contratos similares con otras casas de bolsa para la colocación de los Certificados en la presente Emisión Inicial ni se tienen contemplados celebrar para Emisiones Subsecuentes.

Colocación

En la fecha de determinación precio de colocación de los Certificados, el Fiduciario celebró con el Intermediario Colocador y el Administrador el Contrato de Colocación, en virtud del cual el Intermediario Colocador colocó, conforme a la modalidad de mejores esfuerzos, un total de hasta 9,516,000 (nueve millones quinientos dieciséis mil) Certificados, que comprenden los Certificados Bursátiles objeto de la oferta pública restringida.

Distribución

En cuanto a su distribución, los Certificados contaron con un plan de distribución el cual tiene como objetivo alcanzar una base de inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas, representativa del mercado institucional mexicano dentro del que se encuentran Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro, así como otros inversionistas institucionales como fondos de pensiones gubernamentales y privados, instituciones de seguros y fianzas, instituciones de crédito, casas de bolsa, organizaciones auxiliares del crédito y sociedades de inversión conforme a la legislación que las rige. Al tratarse de una oferta pública restringida, los Certificados únicamente podrán ser adquiridos por Personas que califiquen como Inversionistas Aprobados para participar en ofertas públicas restringidas, los cuales participarán en igualdad de condiciones, por lo que el Intermediario Colocador se obliga a verificar que la participación en la oferta pública sea únicamente por inversionistas institucionales o calificados para participar en ofertas públicas restringidas.

Porción de la Colocación

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Intermediario Colocador, colocó 9,516,000 (nueve millones quinientos dieciséis mil) Certificados Bursátiles que representan el 100% de la Emisión Inicial.

Promoción

Para efectuar la colocación de los Certificados, el Fideicomitente, junto con el Intermediario Colocador y el Fiduciario, realizaron varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactaron por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostuvieron reuniones individuales con dichos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

Ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador, en sus esfuerzos de venta de los Certificados Bursátiles, distribuyeron a potenciales inversionistas información relevante distinta a la contenida en el Prospecto y sus anexos y el presente Suplemento y sus anexos, o aquella que ha sido presentada a la CNBV en los términos de la sección “*I. Información General – 5. Documentos de Carácter Público*” del presente Suplemento.



Posturas

Para la formación del libro de demanda y colocación de los Certificados Bursátiles, el Intermediario Colocador utilizó los medios comunes para recepción de demanda, es decir, vía telefónica, en el número de teléfono +52 (55) 1103 6797, a través del cual los inversionistas que así lo deseen podrán ingresar sus órdenes de compra. El horario para la recepción de posturas será a partir de las 8:00 a.m. y hasta las 3:00 p.m. en la fecha de cierre de libro (la “**Fecha de Cierre de Libro**”). El Intermediario Colocador informó a los potenciales inversionistas las características generales de los Certificados Bursátiles mediante la publicación de un aviso de oferta pública (el cual omitió aquella información que no se conocía en esa fecha) a través del SEDI con por lo menos un día hábil de anticipación a la Fecha de Cierre del Libro correspondiente a la Emisión Inicial de Certificados Bursátiles. La fecha de cierre de libro es el 2 de febrero de 2022.

A más tardar en la Fecha de Cierre del Libro, a través del SEDI de BIVA, se publicará un aviso con fines informativos que incluya el monto efectivamente colocado.

Para la asignación de los Certificados no existen montos mínimos ni máximos por inversionista. Los Certificados se colocaron a través del mecanismo de cierre de libro. La asignación de los Certificados se llevó a cabo a discreción del Fiduciario, para lo cual tomará en cuenta criterios tales como la diversificación de inversionistas que ofrezcan la adquisición de mayor número de Certificados. Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para el cierre del libro se sometieron a la modalidad de asignación discrecional por parte del Fideicomitente, el Fiduciario y del Intermediario Colocador.

Respecto de la presente Emisión Inicial, se tiene contemplado que una Parte Relacionada del Administrador participe en la Emisión Inicial como Inversionista con un monto de participación aproximado del 10.92%. Salvo por lo anterior, ni el Fiduciario ni el Intermediario Colocador, tienen conocimiento de que los directivos o miembros del consejo de administración del Fideicomitente o Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente (según dicho término se define en la fracción XIX del artículo 2 de la LMV) pretendan adquirir los Certificados objeto de la presente Emisión Inicial, o si alguna de esas personas pretende adquirir más del 5% (cinco por ciento) de los mismos. En todo caso, dichas personas participarán en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en la Emisión Inicial. El Intermediario Colocador no puede garantizar que cualquiera de dichas personas no adquirirá los Certificados o que una sola de esas personas no adquirirá más del 5% de los mismos.

Asimismo, tanto el Fiduciario, como el Intermediario Colocador se reservan el derecho de declarar desierta la oferta de los Certificados y el consecuente cierre del libro.

El Intermediario Colocador estima que no tiene Conflicto de Interés alguno con el Fideicomitente, ni con el Fiduciario respecto de los servicios que ha convenido en prestar para la colocación de los Certificados.

Hasta donde el Fideicomitente, el Fiduciario y el Intermediario Colocador tienen conocimiento, las Personas Relacionadas del Fiduciario o del Intermediario Colocador, según lo dispuesto en la fracción XIX del artículo 2 de la LMV, no adquirirán Certificados objeto de la presente Emisión Inicial. En todo caso, dichas personas participarán en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en la Emisión Inicial.

La actuación del Intermediario Colocador en la presente Emisión Inicial de Certificados no representa ni resulta en Conflicto de Interés alguno respecto de la colocación de los Certificados en términos de la fracción V del artículo 138 de la LMV. Asimismo, no se actualiza ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 36, 97 y 102 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Casas de Bolsa y, por lo tanto, el Intermediario Colocador se encuentra plenamente facultado para actuar como tal en la presente Emisión Inicial de los Certificados.

4. GASTOS RELACIONADOS CON LA EMISIÓN

Se estima que los Recursos Netos que se obtendrán con la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles al amparo del presente Suplemento ascenderán aproximadamente a \$922,542,481.61 (novecientos veintidós millones quinientos cuarenta y dos mil cuatrocientos ochenta y un pesos 61/100 M.N.), una vez que se hayan cubierto los Gastos de Emisión Inicial correspondientes, los cuales se espera que sean de aproximadamente \$29,057,518.39 (veintinueve millones cincuenta y siete mil quinientos dieciocho Pesos 39/100 M.N.).

A continuación, se presentan los principales gastos que deberán cubrirse con motivo de la Emisión:

CONCEPTO	MONTO SIN IVA	IVA	TOTAL	% DE LA EMISIÓN (CON IVA)
Comisión de Intermediación (Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver) Intermediario Colocador y Agente Estructurador	\$14,670,000.00	\$2,347,200.00	\$17,017,200.00	0.93%
Comisión del Asesor Financiero (MXC Capital, S.A. de C.V.)	\$5,625,000.00	\$900,000.00	\$6,525,000.00	0.36%
Honorarios del Asesor Legal Independiente (Basila Abogados, S.C.)	\$1,900,000.00	\$304,000.00	\$2,204,000.00	0.12%
Honorarios del Asesor Legal del Intermediario Colocador (Ritch Muller, S.C.)	\$550,000.00	\$88,000.00	\$638,000.00	0.03%
Pago de derechos de estudio y trámite ante la CNBV	\$24,031.00	NA	\$24,031.00	0.00%
Pago de derechos de inscripción en el RNV	\$666,120.00	NA	\$666,120.00	0.04%
Listado en Bolsa de Valores	\$194,237.42	\$31,077.99	\$225,315.41	0.01%
Honorarios del Fiduciario	\$600,000.00	\$96,000.00	\$696,000.00	0.04%
Honorarios del Representante Común	\$791,609.64	\$126,657.54	\$918,267.18	0.05%
Honorarios asesores fiscales (Ritch Muller, S.C.)	\$123,780.00	\$19,804.80	\$143,584.80	0.01%
TOTAL	\$25,144,778.06	\$3,912,740.33	\$29,057,518.39	1.59%

Las responsabilidades de los asesores externos legales y fiscales que han participado en la presente Emisión se han limitado a realizar un análisis de la estructura de la operación y verificar el debido cumplimiento con la regulación aplicable al Fideicomiso y a los Certificados Bursátiles, así como asesorar al Fideicomitente, al Fiduciario y al Intermediario Colocador en la preparación y/o revisión de los documentos de la operación.

Los posibles Tenedores deberán hacer y basarse en su propio análisis de las consecuencias legales, fiscales, financieras y otras, antes de realizar una inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo las

ventajas de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los inversionistas no deben considerar el contenido de este Suplemento como recomendaciones legales, fiscales o de inversión y se aconseja que consulten con sus propios asesores profesionales respecto de la adquisición, participación o disposición de su inversión.

2
7

5. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN

El Representante Común tendrá las obligaciones y facultades que se contemplan en la LMV y en los artículos aplicables de la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, aquellas previstas en el Título que ampare los Certificados Bursátiles y en este Contrato de Fideicomiso. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título, en este Contrato de Fideicomiso, en los demás documentos de los que el Representante Común sea parte, o en la LMV y/o en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante Común representará al conjunto de Tenedores y no de manera individual a cada uno de ellos. Las facultades y obligaciones del Representante Común incluirán, sin limitación, las siguientes:

A. Incluir su firma autógrafa en el Título que documente los Certificados Bursátiles, en términos de la fracción XIII del Artículo 64 de la LMV, para hacer constar la aceptación de sus obligaciones y facultades, así como, suscribir el Acta de Emisión y las solicitudes a ser presentadas ante la CNBV para llevar a cabo el canje del Título y la actualización de la inscripción en el RNV, como resultado de una Emisión Subsecuente;

B. Revisar la constitución del Fideicomiso;

C. Verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, con base en la información que le sea proporcionada para tales efectos;

D. Representar al conjunto de los Tenedores ante el Fiduciario o ante cualquier Autoridad Gubernamental;

E. Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o los términos del Título y el Fideicomiso lo requieran o cuando lo estime necesario o conveniente para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores, así como ejecutar sus decisiones;

F. Otorgar y celebrar en nombre y representación de los Tenedores, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso y la Emisión, así como, cualquier modificación a los mismos, en cada caso, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores respectiva cuando esta se requiera de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;

G. Actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores bajo los Certificado Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso, en su caso, así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran;

H. Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Emisión de los que sea parte;

I. Actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores, así como, rendir cuentas de su administración, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo; y

J. En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones del Representante Común de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, la Ley Aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Las obligaciones del Representante Común cesarán cuando las cantidades a que tuvieren derecho los Tenedores hayan sido pagadas en su totalidad.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común, en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del Título o de las disposiciones aplicables, serán obligatorios para y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

El Representante Común no tendrá responsabilidad alguna por las decisiones que se adopten en el Comité Técnico, o en la Asamblea de Tenedores, ni estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que le corresponden derivadas de su encargo.

19.3 Obligaciones adicionales del Representante Común. El Representante Común deberá revisar, 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 Acta de Emisión, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador (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 en la realización de distribuciones o en el pago de los Certificados Bursátiles), así como el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente y al Administrador, así como a las personas que les presten servicios en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar el Auditor Externo, al Proveedor de Precios y al Valuador Independiente, cualquier información y documentación que considere conveniente o necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y dichos prestadores de servicios tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información y documentación y en los plazos y periodicidad que el Representante Común les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, Desinversiones, financiamientos 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 se precise, las cuales estarán sujetas a las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, sin embargo, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a dichas obligaciones de confidencialidad, quienes de igual manera se encuentran sujetos a la obligación de confidencialidad. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, al Proveedor de Precios, al Valuador Independiente, a los asesores legales o cualesquier terceros que proporcionen al Representante Común la información y documentación y en los plazos señalados, en el entendido que, el Fiduciario no será responsable si el Auditor Externo, el Proveedor de Precios, el Valuador Independiente, los asesores legales o los terceros, una vez requeridos por el Fiduciario, incumplen con su obligación de entregar al Representante Común la información solicitada. El Representante Común asumirá que la información presentada por las Partes y/o por los terceros señalados, es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior, si lo estima conveniente, una vez al año y en cualquier otro momento que lo considere necesario, mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, salvo que se trate de casos urgentes, en los que dicha notificación se realizará con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier otro incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y el Acta de Emisión a cargo de las Partes de los mismos, deberá solicitar inmediatamente al Fiduciario, mediante notificación por escrito, que se haga del conocimiento del público inversionista, a través de la publicación de un evento relevante, dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna establecida en el Contrato de Fideicomiso y/o en los demás Documentos de la Emisión y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, cualquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles, así como, cualesquier incumplimientos y/o retrasos en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario como del Fideicomitente, del Administrador y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, que

por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común; en el entendido, además, 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 de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante inmediatamente.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores, o esta última podrá solicitar que se contrate, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la Ley Aplicable. En dicho caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, el Representante Común 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 dicha Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común no podrá llevarla a cabo y únicamente será responsable de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Ley Aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción, salvo cuando así se apruebe por la Asamblea de Tenedores; 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 para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México y sus correlativos en los demás Códigos Civiles de los estados de México y el Código Civil Federal en relación con su carácter de mandatario en términos del Artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los Certificados Bursátiles; en el entendido además, que el Fiduciario no anticipará con cargo a su patrimonio personal bajo ninguna circunstancia cualquier cantidad necesaria o conveniente para la contratación de dichos terceros, así como no será responsable de la omisión o el retraso de dichas contrataciones, cuando sea consecuencia de las acciones u omisiones de dichos terceros que imposibiliten o entorpezcan el proceso de contratación, la falta de recursos disponibles o cualquier otra razón que no sea por el dolo, Negligencia Grave o mala fe del Fiduciario así determinado por autoridad competente mediante sentencia elevada a rango de cosa juzgada.

Atendiendo a la naturaleza de los Certificados que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni sus Afiliadas, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente del Representante Común (el **"Personal"**), serán responsables de las decisiones de inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del resultado de las Inversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o de la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados, ni deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación; en el entendido que, el Representante Común estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, y estos estarán obligados a proporcionar, información relacionada con estos temas.

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Valuador Independiente, del Auditor Externo o de cualquier tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones, Desinversiones y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de las Partes de los Vehículos de Inversión ni de sus términos y funcionamiento, ni la debida instalación o funcionamiento del

Comité Técnico y las obligaciones de sus miembros, ni de cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de su cargo cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al concluir su encargo.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso. En el entendido que, dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

Cualquier institución que se desempeñe como representante común conforme al Fideicomiso, podrá renunciar a dicho nombramiento de conformidad con las disposiciones del Artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito al Fideicomitente y al Fiduciario de su intención de renuncia con al menos 60 (sesenta) días naturales antes de dicha renuncia, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un representante común sucesor sea nombrado por la Asamblea de Tenedores, y dicho representante común sucesor haya aceptado su nombramiento, lo cual deberá ocurrir dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la notificación de renuncia.

Como contraprestación por sus servicios bajo el Contrato de Fideicomiso, el Representante Común tendrá derecho a recibir los honorarios que se indican en el documento que se adjunta al Fideicomiso como Anexo "C". Los honorarios del Representante Común serán considerados como Gastos de Emisión Inicial o Gastos de Mantenimiento, según sea el caso.

El Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría, hasta donde este baste y alcance y, en su defecto, el Fideicomitente, indemnizará y sacará en paz y a salvo al Representante Común, sus funcionarios, directivos, empleados, factores, asesores, representantes, apoderados y equipo de trabajo, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, denuncias, responsabilidades, costos, gastos (incluyendo honorarios de abogados), daños, perjuicios, pérdidas, multas y/o sanciones, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, laborales, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquiera de las personas mencionadas anteriormente derivadas de, o en relación con, el desempeño de las funciones del Representante Común o las actividades que éste realice, en cada caso, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, los demás documentos base de la emisión de cualquier serie (o subserie) y/o la Ley Aplicable, o que se relacionen con o deriven de la defensa del Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, fraude, mala fe, ilegalidad, negligencia o incumplimiento por parte del Representante Común de cualquiera de los Documentos de la Emisión o de las leyes o la regulación que le resulten aplicables, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva que no admita recurso en contrario.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

6. NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA

A continuación, se mencionan las personas con participación relevante en la oferta:

INSTITUCIÓN	NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDADES
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.	Karla Viviana Arevalo González Mauricio Rangel Laisequilla	Emisor	Ver la Sección “2.3. <i>Contratos y Acuerdos</i> ”, del presente Suplemento.
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	Julio Gabriel Serrano Castro Espinosa Francisco Romano Smith Tania Santoyo Greene Raúl Rementería Bravo Pablo Junco Sommer	Intermediario Colocador y Agente Estructurador	El Agente Estructurador tiene a su cargo el diseño de la estructura, revisión de documentación y apoyo en la elaboración de los materiales de venta
Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Claudia B. Zermeño Inclán Alejandra Tapia Jiménez Emmanuelle Vargas Camargo	Representante Común	Ver Apartado “5. <i>Funciones de Representante Común</i> ” del presente Suplemento
Fortem Capital II, S.C.	Miguel Sánchez Navarro Madero	Fideicomitente y Administrador	Ver la Sección “2.3. <i>Contratos y Acuerdos</i> ”, del presente Suplemento.
Basila Abogados, S.C.	Mauricio Basila Lago Luis Fernando Serrallonga Kaim	Asesor Legal del Administrador	La función del Asesor Legal del Emisor y de la transacción consistió en revisar que la Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables, y emitir una Opinión Legal.
Ritch, Mueller y Nicolau, S.C	Gabriel del Valle Mendiola	Asesor Legal del Intermediario Colocador	La función del Asesor Legal del Intermediario Colocador consistió en revisar que la Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables.
Ritch, Mueller y Nicolau, S.C.	Oscar A. López Velarde Pérez	Asesor Fiscal del Administrador	La función del Asesor Fiscal consiste en pronunciarse respecto a que el régimen fiscal descrito en el presente Suplemento es el aplicable a los Certificados Bursátiles

2
7

Ninguno de los expertos o asesores que participan en esta oferta son accionistas del Fiduciario o del Fideicomitente o de sus Subsidiarias o Afiliadas, y no tienen interés económico directo o indirecto alguno en dichas entidades.

El Fiduciario deberá entregar a los Tenedores toda la información relevante, incluyendo información relacionada a la constitución, administración y situación actual en el momento de la consulta.

Las coinversiones que realice el Fideicomiso con Vehículos Paralelos o Co-Inversionistas Terceros estarán sujetas en todo momento a las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso.

La inversión de Vehículos Paralelos o Co-inversionistas que se contempla en la presente operación, se sujetará a los siguientes criterios:

Vehículos Paralelos

El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que coinvierta con vehículos paralelos (cada uno, un “**Vehículo Paralelo**”) en Inversiones en Proyectos Inmobiliarios. Las coinversiones con Vehículos Paralelos estarán sujetas a lo siguiente:

A. Sujeto a las circunstancias particulares de carácter legal, fiscal, regulatorio o similares, en la medida que sea posible, cada Vehículo Paralelo invertirá conjuntamente con el Fideicomiso, en los mismos términos y condiciones del Fideicomiso y en todo caso, por el monto proporcional que determine el Administrador considerando el monto disponible para invertir del Fideicomiso y su equivalente en el Vehículo Paralelo correspondiente, a efecto de que los inversionistas del Vehículo Paralelo sean tratados en los mismos términos que los Tenedores.

B. En caso de que una oportunidad de inversión sea rechazada por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, de ser requerida según el porcentaje que represente la Inversión, podrá ser realizada por el Vehículo Paralelo, el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas. Dicha inversión deberá ser realizada bajo los mismos términos o en términos que no sean más favorables que los que hayan sido presentados al Fideicomiso, lo anterior deberá ser notificado al Comité Técnico dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la firma de los contratos en que quede documentada dicha operación.

C. Sujeto a las circunstancias particulares de carácter legal, fiscal, regulatorio o similares, en la medida que sea posible, el Administrador causará que cada Vehículo Paralelo disponga de sus inversiones en los Proyectos Inmobiliarios de que se trate al mismo tiempo que el Fideicomiso desinvierta la Inversión correspondiente. Asimismo, el Administrador causará que el Fideicomiso y el Vehículo Paralelo ejerzan los derechos corporativos y económicos que tengan en los Proyectos Inmobiliarios, de manera conjunta y coordinada.

D. En caso de coinversiones con un Vehículo Paralelo, el Fideicomiso y dicho Vehículo Paralelo deberán pagar conjuntamente los Gastos de Inversión e indemnizaciones relacionadas con una inversión, en proporción al monto de inversión de cada uno.

Coinversionistas Terceros

El Administrador podrá, a su entera discreción, otorgar a cualquier Persona que no sea subsidiaria o Afiliada del Administrador (cada uno, un “**Co-Inversionista Tercero**”), una oportunidad de coinvertir, directa o indirectamente, con el Fideicomiso en las oportunidades de Inversiones que se le presenten. Las coinversiones con Co-Inversionistas Terceros estarán sujetas a lo siguiente:

D. Sujeto a las circunstancias particulares de carácter legal, fiscal, regulatorio o similares, en la medida que sea posible, cada Co-Inversionista Tercero invertirá conjuntamente con el Fideicomiso, en los mismos términos y condiciones del Fideicomiso y en todo caso, por el monto proporcional que determine el Administrador.

E. En caso de que una oportunidad de inversión sea rechazada por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, de ser requerida según el porcentaje que represente la Inversión, podrá ser realizada por el Co-Inversionista Tercero, el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas. Dicha inversión deberá ser realizada bajo los mismos términos o en términos que no sean más favorables que los que hayan sido presentados al Fideicomiso, lo anterior deberá ser notificado al Comité Técnico dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la firma de los contratos en que quede documentada dicha operación.

F. Sujeto a las circunstancias particulares de carácter legal, fiscal, regulatorio o similares, en la medida que sea posible, el Administrador causará que cada Co-Inversionista Tercero disponga de sus inversiones en los Proyectos Inmobiliarios de que se trate al mismo tiempo que el Fideicomiso desinvierta la Inversión correspondiente. Asimismo, el Administrador causará que el Fideicomiso y el Vehículo Paralelo ejerzan los derechos corporativos y económicos que tengan en los Proyectos Inmobiliarios, de manera conjunta y coordinada.

Co-Inversión

Con el propósito de alinear los intereses de los Tenedores con los intereses de Fortem Capital, Fortem Capital en este acto se obliga a adquirir, directa o indirectamente a través de cualquiera de sus Partes Relacionadas (incluyendo Partes Relacionadas de sus accionistas, funcionarios, directivos o Funcionarios Clave), en la fecha de la oferta pública restringida, Certificados que equivalgan cuando menos al 5% (cinco por ciento) del Monto de la Emisión Inicial, y conforme a lo anterior se compromete a realizar Contribuciones Adicionales en cada Fecha de Emisión Subsecuente hasta por el monto de su Compromiso Total, que será del 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido que, **(i)** Fortem Capital (o la Parte Relacionada correspondiente) como Tenedor de los Certificados no tendrá derecho de deliberar o votar respecto de cualquier asunto presentado ante la Asamblea de Tenedores; en el entendido, además, que los Certificados propiedad de Fortem Capital (o la Parte Relacionada correspondiente) no computarán para los quórum de instalación o de votación requeridos en la Asamblea de Tenedores respectiva, y **(ii)** cualesquier Certificados propiedad de Fortem Capital (o de la Parte Relacionada correspondiente) no computarán para el cálculo del porcentaje requerido para el ejercicio de los derechos de minoría de los Tenedores en términos de la LMV, la Circular Única de Emisoras y el Contrato de Fideicomiso, en el entendido que, tal circunstancia deberá ser notificada por Fortem Capital (o la Parte Relacionada correspondiente), al Representante Común, a efecto de que en la Asamblea de Tenedores de que se trate no se le considere para integrar los quórum de instalación y votación correspondientes.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

2
7

III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

1. DESCRIPCIÓN GENERAL

1.1. Estructura de la Operación

El Fideicomiso es un mecanismo de inversión al amparo del Programa cuyo objetivo es invertir directamente o a través de los Vehículos de Inversión o de cualquier tercero, siguiendo las instrucciones del Administrador, el Monto de Inversión en Proyectos Inmobiliarios ubicados en México y/o invertir en compañías inmobiliarias que invierten en activos ubicados en México.

El Fideicomiso que documenta la segunda Emisión al amparo del Programa, a efecto de implementar dichos objetivos contratará al Administrador, quien estará encargado, entre otras tareas, de:

- Originar las oportunidades;
- Analizar, estructurar y negociar inversiones potenciales;
- Presentar al comité técnico o asamblea de tenedores propuestas de inversión, según sea aplicable en términos del Fideicomiso;
- Ejecutar y documentar transacciones aprobadas;
- Elaborar reportes de desempeño trimestrales y anuales; y
- Administrar y supervisar las inversiones;

El Fideicomiso emitirá Certificados Bursátiles al amparo del Programa en la Fecha de Emisión Inicial correspondiente como parte de la Emisión Inicial correspondiente por un monto equivalente al Monto Inicial de Emisión que se determine en los Documentos de la Emisión al amparo del Programa. La Emisión al amparo del Programa está sujeta al mecanismo de Llamadas de Capital, el Fideicomiso emitirá Certificados Bursátiles Adicionales en las Fechas de Emisiones Subsecuentes conforme a las Llamadas de Capital. El Monto de Emisión Inicial correspondiente y de las Emisiones Subsecuentes será el Monto Máximo de la Emisión.

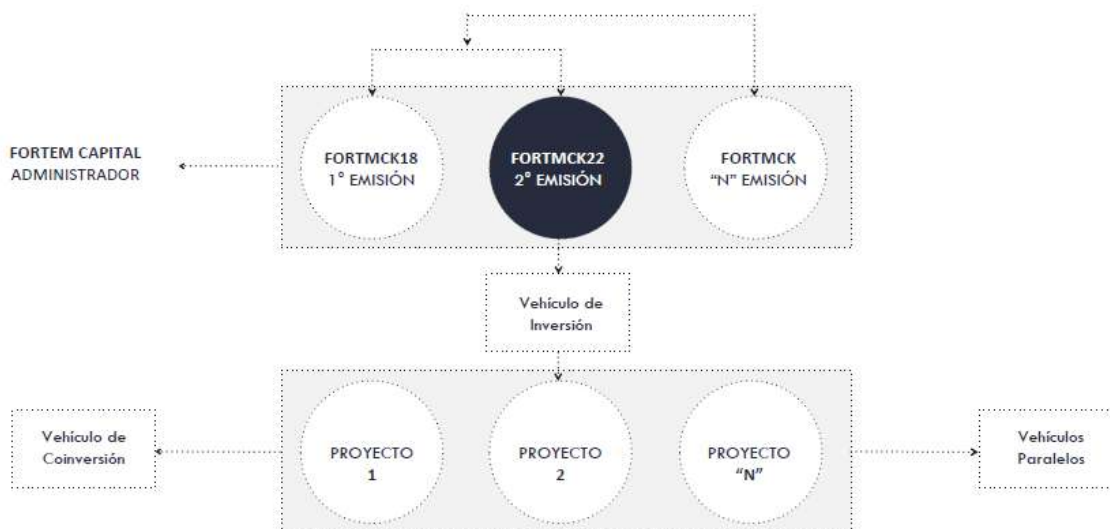
El Monto Inicial de la segunda Emisión representará el 20% (veinte) del Monto Máximo de la Emisión correspondiente. Los Tenedores que no acudan a las Llamadas de Capital y no suscriban y paguen los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital que se emitan en Emisiones Subsecuentes, se verán sujetos a las Diluciones Punitivas, según se determina en el Contrato de Fideicomiso.

En la segunda Emisión, los Tenedores de los Certificados Bursátiles tendrán los mismos derechos y obligaciones con respecto al Fideicomiso y recibirán las Distribuciones en proporción al número de Certificados Bursátiles de los cuales sean propietarios; en el entendido que, con el fin de evitar posibles conflictos de interés que puedan surgir de dicha participación, el Contrato de Fideicomiso establece que, en tanto el Administrador continúe desempeñándose como Administrador del Fideicomiso, cualquier Certificado Bursátil del cual sea propietario el Fideicomitente o sus Afiliadas no tendrá derecho a participar o votar en cualquier Asamblea de Tenedores en los asuntos que específicamente se establecen en el Fideicomiso.

El Fideicomiso captará recursos de los Tenedores como resultado de la segunda Emisión. Los recursos captados por cada Fideicomiso mediante la segunda Emisión de Certificados Bursátiles (ya sea en la Emisión Inicial correspondiente o en Emisiones Subsecuentes, según sea el caso) se destinarán, de manera principal, a realizar las Inversiones. La administración de dichos recursos será encargada al Administrador, en conjunto con el Fiduciario, de conformidad con las reglas establecidas en el Contrato de Fideicomiso de la segunda Emisión al amparo del Programa.

2
2

A continuación, se presenta un diagrama que muestra la estructura la operación:



El monto total de los Certificados Bursátiles será depositado en una Cuenta General y se aplicará en la Fecha de Emisión Inicial y en cada Fecha de Emisiones Subsecuentes, o tan pronto como sea posible después de las mismas, para **(i)** pagar todos los Gastos de Emisión y Colocación, y **(ii)** constituir la Cuenta de Reservas conforme al Contrato de Fideicomiso.

El Fideicomiso realizará Emisiones Subsecuentes bajo el mecanismo de Llamadas de Capital, de conformidad con las instrucciones del Administrador, en la medida que el Administrador prevea que el Fideicomiso necesite recursos para, entre otros, la realización de Inversiones, el pago de Gastos de Mantenimiento, el pago de Gastos de Inversión, el fondeo de las Reservas, y/o la realización de Inversiones Adicionales.

Con este fin, se monitorearán, analizarán y estructurarán oportunidades potenciales de Inversión adecuadas para el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración mismas que seguirán el proceso de inversión del Administrador, quien los presentará al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso.

El Fideicomiso hará cualquier Inversión ya sea directamente o a través de uno o más Vehículos de Inversión de conformidad con las instrucciones del Administrador (en el entendido que cualquier Vehículo de Inversión podrá a su vez, invertir en otros Vehículos de Inversión para realizar las Inversiones). Los Vehículos de Inversión a través de los cuales el Fideicomiso podrá hacer Inversiones serán Personas constituidas con el propósito específico de que dicho Fideicomiso realice a través de éstas una Inversión, incluyendo, sin limitar, sociedades, fideicomisos y/u otras formas de organización.

Inicialmente, se espera que las Inversiones se realicen principalmente a través de Vehículos de Inversión. En este caso, el Fideicomiso fondeará directamente a dichos Vehículos de Inversión para que realice las Inversiones.

No obstante, lo anterior, el Fideicomiso podrá realizar directamente Inversiones en los Proyectos Inmobiliarios o podrá transmitir cualquier Inversión o activo que mantenga un Vehículo de Inversión a otro Vehículo de Inversión, si el Administrador considera que esta decisión es en el mejor interés de los Tenedores.

Todos los ingresos derivados de las Inversiones que sean pagados al Fideicomiso, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, serán depositados en la Cuenta de Distribuciones del Fideicomiso.

2
 7

En la medida permitida por el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso, el Administrador podrá dar instrucciones al Fiduciario para que utilice cualquier cantidad depositada en la Cuenta de Distribuciones para realizar pagos relacionados con Inversiones aprobadas durante el Período de Inversión, o para pagar Gastos de Mantenimiento y Gastos de Inversión y/o realizar Distribuciones, así como aquellas indemnizaciones que deba pagar el Fiduciario.

Para una descripción detallada de la integración del Comité Técnico del Fideicomiso y sus funciones, ver el Apartado “2.3.1. *Resumen del Fideicomiso*” de la Sección “2.3 *Contratos y Acuerdos*”, del presente Capítulo.

Los Certificados Bursátiles no contarán con calificación crediticia expedida por una agencia calificadora autorizada de conformidad con las disposiciones aplicables.

La estructura no contempla ninguna política, restricción o requerimiento respecto de los flujos provenientes de las Inversiones, desinversiones o adquisiciones, tales como mantenimiento de niveles mínimos de efectivo, requisitos de inversión de excedentes o contratación de coberturas. Por lo anterior, no se contratará algún tercero independiente que realice una verificación o validación sobre el cumplimiento de dicho tipo de políticas, restricciones o requerimientos.

2
7

2. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

2.1. Descripción de los Activos, Bienes o Derechos Fideicomitidos

El patrimonio del Fideicomiso está y estará integrado, según corresponda, de la siguiente manera (el “**Patrimonio del Fideicomiso**”), sin duplicar:

- A. Por la Aportación Inicial;
- B. Los Recursos Netos de las Emisiones (incluyendo cualquier Ampliación), cualquier monto que resulte de las Emisiones Subsecuentes (como resultado de las Llamadas de Capital), de las Inversiones Permitidas y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- C. Los derechos fideicomisarios, participaciones de capital o cualquier otro derecho relacionado con los Vehículos de Inversión que adquiriera el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos;
- D. Todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualesquier derechos de crédito derivado de préstamos otorgados por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualesquier pagarés o instrumentos de garantía relacionados con los mismos);
- E. Cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas;
- F. Por los rendimientos, recursos, cantidades líquidas, derechos o efectivo derivado de las Inversiones Permitidas en que se invierta el Efectivo Fideicomitado.
- G. En su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos de la Sección 11.7 del Contrato de fideicomiso;
- H. Todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al, y/o adquiridos por el Fideicomiso, así como las obligaciones que asuma para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;
- I. Los Compromisos Restantes de los Tenedores; y
- J. Todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de esta Cláusula, incluyendo los derechos derivados de o relacionados con la inversión u operación del Fideicomiso incluyendo, sin limitación, el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares y en general cualesquier otro de que sea titular o adquiriera en el futuro el Fideicomiso, por cualquier causa lícita y válida.

Para efectos de claridad, para efectos de los cálculos que deban realizarse en términos del Fideicomiso con base en el Patrimonio del Fideicomiso, se deberá tomar en cuenta la información incluida en la información financiera, y en todo caso adicionando los Compromisos Restantes de los Tenedores.

Conforme a la Circular 1/2005 publicada por el Banco de México, se hace constar que el inventario de los bienes que a la fecha de celebración del Fideicomiso integran el Patrimonio del Fideicomiso se describen

en el inciso A de la Cláusula Sexta del Fideicomiso que hace las veces de inventario respecto de los bienes afectos al Patrimonio del Fideicomiso para todos los efectos legales a que haya lugar. Asimismo, las Partes reconocen que el Patrimonio del Fideicomiso se irá modificando en el tiempo conforme a los incisos B a I de la presente Cláusula, incluyendo las aportaciones que en un futuro se llegaren a realizar, a los rendimientos de las Inversiones y los intereses de las Inversiones Permitidas, así como a los pagos o retiros que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

2.2. Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos

Salvo por la Aportación Inicial y los recursos que se obtengan de la Emisión Inicial, no se transferirán más activos o derechos al Fideicomiso en la Fecha de Emisión Inicial.

Los activos líquidos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso serán inicialmente invertidos en Inversiones Permitidas. En la medida que se vayan originando las oportunidades de inversión, los recursos disponibles serán destinados a la realización de Inversiones y a sufragar los Gastos del Fideicomiso.

El Capítulo “*IV. Fideicomitente*” del presente Suplemento, contiene una descripción del comportamiento que han tenido, en el pasado, Vehículos de Inversión administrados por Afiliadas de Fortem Capital, a fin de exponer la experiencia de dicha entidad en la administración de Vehículos de Inversión en proyectos inmobiliarios. Lo anterior en el entendido que, dicha información no es indicativa del desempeño de las Inversiones, ni de los rendimientos que los Tenedores recibirán, y que los bienes descritos en dicha sección no formarán parte del Patrimonio de Fideicomiso.

2.2.1. Lineamientos de Inversión

Lineamientos de Inversión

Salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe lo contrario, todas las Inversiones llevadas a cabo por el Fideicomiso conforme a lo establecido en la Cláusula Octava del Fideicomiso, deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión y en lo previsto en el artículo 63 Bis 1, fracción I de la LMV; en el entendido que, el Administrador se cerciorará de ello y en cualquier caso, el Fideicomiso únicamente podrá realizar Inversiones en México:

A. Tratándose de plazas comerciales, el tamaño podrá ser hasta por un máximo de 60,000 m2 de área bruta rentable.

B. Los Proyectos Inmobiliarios deberán tener una rentabilidad bruta estimada mayor o igual a 16% (TIR antes de impuestos, antes de la Comisión por Administración aplicable, de la Distribución No Preferente, de la Distribución Excedente y de los Gastos del Fideicomiso).

C. El Fideicomiso podrá participar en esquemas de coinversión a través de asociaciones y cualquier otro tipo de copropiedad.

D. Las Inversiones de capital en propiedades adquiridas pueden ser objeto de financiamientos hipotecarios y otras deudas existentes o incurridas por el Fideicomiso en el momento de la adquisición. El servicio de la deuda de este endeudamiento tendrá prioridad sobre cualquier Distribución con respecto a los Certificados Bursátiles y al Fideicomisario en Segundo Lugar.

E. Cuando se pretenda adquirir acciones, o títulos de crédito que las representen, inscritos en el RNV o emitidos por sociedades mexicanas que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero, las inversiones o adquisiciones que realice el Fideicomiso deberán representar cuando menos el 20% (veinte por ciento) del capital social de la sociedad de que se trate; en el entendido que, el Fideicomiso se abstendrá de invertir en valores inscritos en el RNV que sean distintos de acciones o títulos de crédito que las representen, excepto según se señala en el siguiente párrafo. El Fideicomiso podrá adquirir acciones o títulos de crédito que las representen inscritas en el RNV por un porcentaje menor al 20% (veinte por ciento) siempre y cuando

existan convenios de coinversión con otros inversionistas que les permitan adquirir de manera conjunta por lo menos el 20% (veinte por ciento) del capital social de la sociedad de que se trate, y que el Fiduciario, a través del Administrador, sea parte de la administración de la sociedad correspondiente.

Tratándose de inversiones en instrumentos distintos de los señalados en el párrafo anterior inscritos en el RNV o valores emitidos por sociedades que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero, el Fideicomiso solo podrá invertir en ellos siempre que se trate de valores de corto plazo y sean inversiones temporales efectuadas en tanto se realicen las Inversiones a las que se encuentren destinados los recursos de las Emisiones.

El Fideicomiso no considera requisitos mínimos de los instrumentos a través de los cuales se realizarán las Inversiones, por lo que las mismas únicamente deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión y los Lineamientos de Diversificación.

Límites de Diversificación

Las Inversiones contarán con los siguientes lineamientos de diversificación (los “**Límites de Diversificación**”):

- A.** Ninguna Inversión individualmente superará el 20% del Monto Máximo de la Emisión.
- B.** Las Inversiones destinadas a desarrollo de hoteles, no excederán el 50% del Monto Máximo de la Emisión.
- C.** Las Inversiones destinadas a desarrollos de vivienda para venta, no excederán el 50% del Monto Máximo de la Emisión.
- D.** Las Inversiones destinadas a desarrollo industrial, no excederán el 50% del Monto Máximo de la Emisión.
- E.** Las Inversiones destinadas a desarrollos de uso comercial, no excederán el 50% del Monto Máximo de la Emisión.
- F.** Las Inversiones destinadas a desarrollos de proyectos de fraccionamientos (urbanización para lotes familiares, macro lotes, desarrollo comercial), no excederán el 50% del Monto Máximo de la Emisión.

Por su distribución geográfica, en su conjunto las Inversiones realizadas en el área metropolitana de la Ciudad de México, en Monterrey, Nuevo León en área conurbada, y en Guadalajara, Jalisco en área conurbada, por su ubicación no excederán el 70% del Monto Máximo de la Emisión.

Ajustes a Lineamientos

El Administrador podrá determinar la realización de ajustes o dispensas a los Lineamientos de Inversión y Límites de Diversificación basado en las condiciones de mercado y en las oportunidades de Inversión, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores en los términos, condiciones y restricciones del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable.

2.2.2. Información de los Proyectos Inmobiliarios

De manera general, los Tenedores tendrán el derecho a solicitar al Fiduciario a través del Representante Común, tener acceso a información de forma gratuita que el Fideicomiso no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única de Emisoras, incluyendo la información periódica financiera y jurídica del Fideicomiso y, en su caso, de los Proyectos Inmobiliarios, acompañada de los estados financieros trimestrales y anuales del Fideicomiso, de conformidad y por los medios que se

determinen en la Circular Única de Emisoras; siempre que acompañen a sus solicitud la constancia que acredite la titularidad de los Certificados Bursátiles, expedida por Indeval y, en su caso, el listado de titulares emitido por el intermediario financiero correspondiente; en el entendido que, los Tenedores deberán mantener confidencial la información que les sea proporcionada conforme lo anterior. Dicha información deberá estar relacionada con las inversiones que pretenda realizar el Fiduciario, incluyendo el Memorándum de Inversión, sin perjuicio de las disposiciones que en materia de confidencialidad y de conflictos de interés se hayan establecido en los documentos de la emisión. Asimismo, el Administrador 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.

Los miembros del Comité Técnico, el Proveedor de Precios, el Valuador Independiente, el Representante Común y los Tenedores (por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles), se obligan por virtud del Contrato de Fideicomiso a mantener y conservar en absoluta confidencialidad respecto a la información que por virtud del Contrato de Fideicomiso tengan conocimiento, ya sea que esta se encuentre contenida en el clausulado del Fideicomiso o en cualquier otro convenio o contrato relacionado con el mismo, en la medida que la misma no sea información pública. La obligación de confidencialidad que aquí se menciona incluye, entre otras, la obligación de no revelar, transmitir, comunicar, usar, entregar y/o hacer accesible a cualquier tercero por medio impreso, manual, electrónico, conferencias, publicidad o cualquier otra forma o medio (incluso en una manera temporal o si se regresa), ya sea en parte o en su conjunto a terceras personas, la información de los Proyectos Inmobiliarios referida en esta Sección; a menos que dicha información sea del conocimiento público o que su revelación, transmisión, comunicación, uso o entrega deba realizarse de conformidad con la legislación aplicable, sea ordenada por una autoridad competente con fundamento en la legislación aplicable o en cumplimiento a las funciones y obligaciones a su cargo conforme al Fideicomiso.

2.3. Contratos y acuerdos

2.3.1. Resumen del Fideicomiso celebrado con fecha 24 de enero de 2022, según el mismo fue modificado a través del Primer Convenio Modificatorio de fecha 27 de enero de 2022, y según el mismo fue modificado a través del Segundo Convenio Modificatorio de fecha 1 de febrero de 2022.

Constitución del Fideicomiso

El Fideicomitente constituye un fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, y designa a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario del mismo, quien a su vez acepta expresamente su cargo en los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso y se obliga a dar cabal cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y a las disposiciones legales aplicables.

El Fideicomitente entrega en este acto al Fiduciario la Aportación Inicial. El Fiduciario en este acto acusa de recibida la Aportación Inicial, otorgando el recibo más amplio que en derecho proceda a favor del Fideicomitente por la Aportación Inicial mediante la suscripción del Contrato de Fideicomiso, junto con la entrega de su respectivo ejemplar, asimismo el Fiduciario se reserva el derecho de solicitar en cualquier momento al Fideicomitente, que le determine el origen o identificación de cualesquier depósito, aportación, transmisión, transferencia e incremento al Patrimonio del Fideicomiso, en cumplimiento de la normatividad que en tal sentido le es aplicable, y en el entendido que, los cheques se reciben salvo buen cobro, las transferencias se tendrán por recibidas cuando efectivamente hayan sido acreditadas en la cuenta del Fideicomiso y bajo ninguna circunstancia recibirá aportaciones o depósitos en efectivo o en metales amonedados.

El Fideicomiso quedará registrado en los archivos contables del Fiduciario con el número 5195, por lo que cualquier comunicado o instrucción que se gire al amparo del Fideicomiso y en atención del Fiduciario se deberá hacer referencia al citado número de Fideicomiso.

El Fideicomiso que se constituye en términos del Contrato de Fideicomiso será irrevocable y por lo tanto sólo podrá ser terminado de conformidad con lo expresamente pactado, una vez que se hayan cumplido los Fines del Fideicomiso y demás disposiciones del Contrato de Fideicomiso.

Fines del Fideicomiso

Los fines del Fideicomiso (los “**Fines del Fideicomiso**”) son que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones a su cargo señaladas en la presente Cláusula Sexta y aquellas previstas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, **(i)** realizar Inversiones de manera directa o indirecta a través de Vehículos de Inversión constituidos en México conforme a lo establecido en la Cláusula Octava del Fideicomiso; **(ii)** distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso; **(iii)** realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso; y **(iv)** realizar todas aquellas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Fideicomiso o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores, el Representante Común y aquellas personas autorizadas para instruir al Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Anexo “E” del Fideicomiso) le instruya al Fiduciario por escrito, según el Administrador considere que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Fideicomiso. En relación con lo anterior, los Fines del Fideicomiso incluirán lo siguiente:

A. Recibir, conservar, mantener y en su oportunidad, enajenar la propiedad de los bienes y derechos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso y distribuir y administrar los recursos obtenidos por dichas ventas, derivado de la Emisión o por cualquier otra causa, en cada una de las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;

B. Que el Fiduciario establezca, mantenga y administre las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso, y aplique y disponga de todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el Fideicomiso; en el entendido que, las Cuentas del Fideicomiso podrán ser abiertas en Pesos o Dólares previa instrucción del Administrador;

C. Que el Fiduciario realice la Emisión de los Certificados Bursátiles, su inscripción en el RNV, su listado en la Bolsa de Valores y el depósito del Título que los represente en Indeval, conforme a los términos y condiciones que al efecto le instruya por escrito el Comité Técnico, y efectúe los pagos que se establecen en el Título que ampare los mismos, así como que el Fiduciario realice **(i)** la Emisión Inicial previa aprobación del Comité Técnico, **(ii)** las Llamadas de Capital, y **(iii)** las Emisiones Subsecuentes, así como todos los actos que se relacionen con lo anterior; de conformidad con las instrucciones escritas del Comité Técnico, así como del Administrador, tratándose de las Llamadas de Capital y Emisiones Subsecuentes, y lo previsto en el Fideicomiso, incluyendo la suscripción de los documentos, la solicitud y obtención de la CNBV, la Bolsa de Valores y cualquier otra Autoridad Gubernamental de autorizaciones y cualquier otro acto que resulte necesario para lo aquí previsto. De igual manera, que el Fiduciario presente toda la información y lleve a cabo todos los actos y gestiones y celebre y firme aquellos documentos necesarios o convenientes para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la Bolsa de Valores y lleve a cabo el canje o depósito del Título, según sea el caso. Asimismo, en caso de que la Asamblea de Tenedores así lo apruebe, que el Fiduciario realice la Emisión de Certificados Bursátiles con motivo de cualquier Ampliación, así como todos los actos que se relacionen con lo anterior; en el entendido que, la Emisión de Certificados con motivo de una Ampliación, podrá realizarse sin que medie oferta pública;

D. Que en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, el Fiduciario suscriba los documentos y realice los actos necesarios a fin de llevar a cabo la Emisión de los Certificados Bursátiles, incluyendo, sin limitar, el Acta de Emisión, el Título que ampare los Certificados Bursátiles, el Contrato de Colocación, y solicite y obtenga de la CNBV, la Bolsa de Valores y cualquier otra Autoridad Gubernamental, las autorizaciones necesarias para llevarlas a cabo, así como el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV, su listado en la Bolsa de Valores y el depósito del Título ante el Indeval;

- E.** Que el Fiduciario, previa instrucción por escrito del Comité Técnico, celebre con el Intermediario Colocador el Contrato de Colocación correspondiente conforme a los términos y condiciones que al efecto le instruya, y cumpla con las obligaciones previstas en el mismo, siempre que este no contravenga en ningún sentido los términos dispuestos bajo el Fideicomiso ni los fines convenidos en el mismo
- F.** Que el Fiduciario celebre, firme y deposite en Indeval y, en caso de ser necesario, sustituya el Título en los términos establecidos en el Fideicomiso;
- G.** Que el Fiduciario mantenga, con la información y asistencia del Administrador, un registro del Monto de la Emisión Inicial y los montos derivados de cada Llamada de Capital, en cada caso, identificando los montos aportados por cada Tenedor;
- H.** Que el Fiduciario realice Inversiones e Inversiones Adicionales, directa o indirectamente, a través de Vehículos de Inversión de conformidad con lo establecido en la Cláusula Octava del Fideicomiso; y otorgar préstamos a dichos Vehículos de Inversión.
- I.** Que el Fiduciario lleve a cabo la desinversión programada del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésima Primera del Fideicomiso;
- J.** Que el Fiduciario, de conformidad con los requisitos establecidos en la CUAE, por instrucciones del Comité Técnico contrate al Auditor Externo y, en su caso, lo sustituya de conformidad con las instrucciones por escrito que al efecto emita el Administrador;
- K.** Que el Fiduciario contrate al Valuador Independiente y Proveedor de Precios y, en su caso, lo sustituya en cualquier momento de acuerdo con los términos establecidos en el Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Administrador; en el entendido, que **(i)** la contratación del Valuador Independiente y Proveedor de Precios deberá ratificarse por el Comité Técnico en la Sesión Inicial; y **(ii)** la sustitución del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios deberá aprobarse por el Comité Técnico en términos de la Sección 17.7.2 del Fideicomiso; en el entendido además que, la calificación de independencia del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios deberá ser realizada por la Asamblea de Tenedores;
- L.** Que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y en su caso sustituya, al Contador del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador;
- M.** Que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y en su caso, sustituya a los Asesores Independientes de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en los términos del Fideicomiso;
- N.** Que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las instrucciones del Administrador, previa aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, celebre con el Administrador o sus respectivas Afiliadas, contratos de prestación de servicios;
- O.** Que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones del Administrador, celebre un contrato de prestación de servicios con el Representante Común;
- P.** Que el Fiduciario pague, exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste baste y alcance, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, incluyendo, de forma enunciativa, más no limitativa, el pago de las cantidades adeudadas a los Tenedores de conformidad con el Título que ampare Certificados Bursátiles, los Gastos de la Emisión Inicial, los Gastos de Mantenimiento, los Gastos Continuos y los Gastos de Inversión, y que lleve a cabo las operaciones cambiarias, que en su caso sean necesarias para liquidar dichos conceptos;
- Q.** Que el Fiduciario lleve a cabo las Distribuciones de conformidad con la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso;

2
2

R. Que el Fiduciario, a través del Administrador, prepare y proporcione toda aquella información relevante relacionada con el Fideicomiso, que de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la Bolsa de Valores y las demás disposiciones aplicables, deba entregar a las Autoridades Gubernamentales, a la Bolsa de Valores, al Comité Técnico, al Representante Común, a los Tenedores, a los Proveedores de Precios y al Valuador Independiente, a través de los medios establecidos para tal efecto y dentro de los plazos previstos en las mismas disposiciones, así como toda información que le sea solicitada o deba entregar de conformidad con el Fideicomiso; así como que el Fiduciario, a través del Administrador, lleve a cabo todos los actos necesarios para el debido cumplimiento de las obligaciones fiscales a su cargo, de conformidad con la Ley Aplicable en materia fiscal y en los términos establecidos en el Fideicomiso.

S. Que el Fiduciario invierta cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas;

T. Que el Fiduciario, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, llevar a cabo las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares conforme sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso y para administrar los Vehículos de Inversión, en cada caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de reconocido prestigio en México en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas;

U. Que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador (y siempre que, de requerirse, se cuente con la autorización previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda), celebre operaciones financieras derivadas a efecto de administrar riesgos y/o proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a efecto de obtener coberturas respecto de tasas de interés en los términos establecidos en la Sección 11.7 del Fideicomiso; en el entendido que, en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos;

V. Que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba del Comité Técnico, del Administrador o quien esté facultado para instruirlo y en términos de lo establecido al efecto en el Fideicomiso, otorgue y, en su caso, revoque, los poderes generales limitados o especiales revocables y con rendición de cuentas periódica que se requieran para la consecución de los Fines del Fideicomiso o para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso, en el entendido que, en ningún caso, el Fiduciario podrá otorgar poderes con facultades de dominio, para abrir o cancelar cuentas bancarias, suscribir, avalar u otorgar títulos de crédito ni para otorgar, sustituir o delegar facultades, mismas que en todo momento serán ejercidas por los delegados fiduciarios del Fiduciario; los poderes únicamente podrán ser otorgados a personas físicas, y todos los poderes otorgados por el Fiduciario deberán establecer la obligación a cargo de los apoderados, de rendir un informe de cuentas mensual sobre el ejercicio del mismo, serán indelegables e insustituibles, parcial o totalmente, así como ser conforme a las políticas institucionales del Fiduciario;

W. Que el Fiduciario, en su caso, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, celebre un contrato de administración sustituto con un administrador sustituto, de conformidad con los términos establecidos al efecto en el Contrato de Administración;

X. Que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, o del Comité Técnico, según corresponda y únicamente cuando ésta sea requerida conforme al Fideicomiso, solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, incluyendo a través de emisiones de certificados bursátiles, bonos, o cualquier otro tipo de deuda, así como constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance;

Y. Que el Fiduciario lleve a cabo una reapertura o Ampliación al Monto Máximo de la Emisión, en cada caso, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el Fideicomiso;

Z. Que el Fiduciario cumpla con las obligaciones que le correspondan conforme a la CUAE a través del Comité Técnico y los delegados fiduciarios del Fiduciario, respectivamente, de conformidad con lo previsto en dichas disposiciones;

AA. Que en la Fecha de Emisión Inicial (así como en la fecha, en su caso, de cualquiera Ampliación), pague con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, los Gastos de la Emisión Inicial (o reembolsar al Administrador, o a cualquiera de sus Afiliadas, cualesquiera de dichos gastos pagados por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas) que se hayan generado a dicha Fecha de la Emisión Inicial de conformidad con las instrucciones que emita el Administrador;

BB. Que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde el mismo alcance, los terceros que asistan al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por escrito por dicho Representante Común;

CC. Que el Fiduciario lleve a cabo todos los actos necesarios para verificar, con base en la información proporcionada por el Fideicomitente, el Administrador y cualquier otra Persona que esté obligado a entregar información al Fiduciario, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;

DD. Que una vez concluida la vigencia del Contrato de Fideicomiso y que se hayan cubierto todas las cantidades pagaderas bajo los Certificados Bursátiles, previa instrucción del Administrador con el visto bueno del Representante Común, el Fiduciario distribuya a quien corresponda los bienes, derechos y cualquier otro activo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso en ese momento, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y dé por extinguido el Fideicomiso, otorgando al Fideicomitente y a su vez este último al Fiduciario, de ser aplicable, el finiquito más amplio que en su derecho corresponda;

EE. Que el Fiduciario realice todos los actos que sean convenientes o necesarios para que las disposiciones contenidas en el Fideicomiso surtan efectos plenos frente a terceros, incluyendo sin limitar, contratar a un fedatario público conforme a la instrucción que reciba del Fideicomitente o el Administrador para llevar a cabo la inscripción del Fideicomiso y cualquier modificación al mismo en el RUG y mantener vigente dicha inscripción por el plazo de vigencia del mismo;

FF. Que, en lo no previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario lleve a cabo o suscriba todos los actos que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, según corresponda conforme al Fideicomiso, siempre que no contravenga la Ley Aplicable;

GG. En términos generales, que el Fiduciario lleve a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir los Fines del Fideicomiso, el ejercicio de sus derechos fideicomisarios, corporativos o de cualquier otra índole en relación con los Vehículos de Inversión y las estipulaciones del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, siempre y cuando sea debidamente instruido por el Administrador, según resulte necesario, contando con las autorizaciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores (en caso de ser requeridas) para la realización de los mismos en términos de la legislación aplicable.

El Fideicomitente reconoce que el Fiduciario no estará obligado a realizar acto alguno en contravención a el Fideicomiso o a la legislación aplicable. Asimismo, las partes acuerdan que el Fiduciario no será responsable por aquellos actos que realice en seguimiento de las instrucciones que por escrito el Comité Técnico, del Fideicomitente, del Fideicomisario en Segundo Lugar, del Administrador, de la Asamblea de Tenedores o del Representante Común, según sea el caso, le entreguen conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

De conformidad con lo establecido en la Cláusula Octava del Fideicomiso, el Fideicomiso podrá otorgar financiamientos a, y/o suscribir y adquirir los títulos de capital de Vehículos de Inversión y, en general, participar en la administración de éstos. Asimismo, el Fideicomiso se podrá constituir como obligado solidario de los Vehículos de Inversión respecto de cualquier Proyecto Inmobiliario.

Órganos de Gobierno del Fideicomiso

Asamblea de Tenedores

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y, en todo lo que no contravenga lo previsto en el Fideicomiso, se regirá por las disposiciones contenidas en el Título, la LMV, y en lo no previsto y/o conducente en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y demás artículos correlativos de la LGTOC y de conformidad con lo establecido en los artículos 64 Bis 1, y 68 de la LMV, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

El Administrador y el Fiduciario podrán asistir a las Asambleas de Tenedores como observadores (con voz, pero sin voto).

Asamblea Inicial de Tenedores

Dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario previa solicitud por escrito del Administrador deberá convocar a una Asamblea de Tenedores, (la “**Asamblea Inicial**”), la cual se deberá celebrar en cuanto sea prácticamente posible, en la cual **(i)** los Tenedores por la tenencia individual o en conjunto de cada 10% (diez por ciento) del número total de los Certificados Bursátiles en circulación podrán designar a un miembro del Comité Técnico (y a su(s) respectivo suplente(s)) o, en su defecto, se reservarán o renunciarán a dicho derecho; en el entendido que, los Tenedores que renuncien a dicho derecho, podrán ejercerlo más adelante en una Asamblea de Tenedores posterior; en el entendido, además, que los Tenedores que no designen a miembros del Comité Técnico y no renuncien a su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico en dicha Asamblea Inicial podrán ejercer su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico o podrán renunciar a dicho derecho en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común dicha renuncia será temporal; **(ii)** se aprobarán las políticas y los planes de compensación para los miembros del Comité Técnico, según los mismos sean propuestos por el Administrador; **(iii)** se deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico; **(iv)** se deberá calificar la independencia del Valuador Independiente y el Proveedor de Precios; y **(v)** los Tenedores deberán discutir y resolver respecto de cualquier otro asunto que haya sido debidamente presentado para su discusión en dicha Asamblea de Tenedores.

Convocatorias

Los Tenedores se reunirán en Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Fiduciario, salvo en el caso señalado en el siguiente párrafo. El Administrador, cualquier miembro del Comité Técnico y/o el Representante Común podrán solicitar al Fiduciario, en cualquier momento, que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; en el entendido, el Fiduciario, previa publicación de la convocatoria deberá contar en todo momento con la aprobación del Administrador cuando éste último hubiere solicitado la convocatoria respectiva o del miembro del Comité Técnico que la haya solicitado, en su caso, y del Representante Común en todos los casos. El Administrador o el miembro del Comité Técnico que hubiese solicitado la convocatoria y el Representante Común contarán con un plazo de 3 (tres) Días Hábiles para dar su visto bueno o comentarios a partir de que reciban el proyecto de convocatoria, en el entendido que, si no dan respuesta al Fiduciario dentro de dicho plazo, se entenderá, para todos los efectos legales, que el Administrador o dicho miembro del Comité Técnico o el Representante Común otorgaron su aprobación. Si el Fiduciario no llevara a cabo dicha convocatoria dentro del término de 15 (quince) días naturales siguientes a que se le hubiere solicitado, el Representante Común dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes estará obligado a expedir dicha convocatoria, y ante la omisión de este último, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador o de cualquier

2
 2

miembro del Comité Técnico, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para la Asamblea de Tenedores dentro del término de 10 (diez) días naturales a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria respectiva.

Los Tenedores deberán tener a su disposición, de forma gratuita y con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en la que se celebre la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria respectiva, así como de forma electrónica, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día incluidos en dicha convocatoria.

Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores, ya sea que las mismas se efectúen por el Representante Común, o por el Fiduciario, según corresponda, se publicarán una vez en cualquier periódico de amplia circulación nacional y en el SEDI de la Bolsa de Valores en que coticen, y serán entregadas al Fiduciario o al Representante Común, según corresponda, y al Administrador por correo electrónico, con al menos 10 (diez) 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 en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común o en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

Aplazamiento de decisiones

Los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho a solicitar al Representante Común que aplaze por una sola vez, hasta por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. Respecto de aquellos Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos del presente inciso, el Secretario deberá dejar constancia en el acta respectiva, la ausencia de dichos Tenedores, y los Certificados Bursátiles de dichos Tenedores no serán considerados para el quórum de instalación y de votación respecto de los asuntos pendientes a discutir en la respectiva Asamblea de Tenedores (lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el último párrafo del Artículo 220 y el Artículo 223, fracción I de la LGTOC); en el entendido que, en todo momento deberán cumplirse los quórum de instalación y votación previstos en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Emisión para el desahogo de los puntos de que se trate, y en la medida que no se cumplan los mismos, se proceda a efectuar, en su caso, una ulterior convocatoria respecto de los puntos correspondientes. Lo anterior, será únicamente para los efectos señalados en la presente Sección y no implica perjuicio alguno a los derechos de oposición de los Tenedores que, a ese momento y de conformidad con las disposiciones aplicables, ya no se encuentren presentes.

Asistencia, decisiones y actas

Para concurrir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán entregar al Representante Común las constancias de depósito que expida el Indeval que evidencien sus respectivos Certificados en circulación y el listado de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, según sea el caso, en el lugar que se designe en la convocatoria a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que dicha Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la Asamblea de Tenedores por un apoderado, acreditado con carta poder firmada ante 2 (dos) testigos o por cualquier otro medio autorizado por la Ley Aplicable.

2
2

El secretario de la Asamblea de Tenedores levantará un acta reflejando las resoluciones adoptadas por los Tenedores. A dicha acta se le agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores y por los escrutadores. Las actas, los documentos y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores serán conservados por el Representante Común y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a solicitar al Representante Común, a costa de dichos Tenedores, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario y el Administrador tendrán derecho a recibir del Representante Común una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Las instrucciones que la Asamblea de Tenedores dirija al Fiduciario derivadas de los acuerdos tomados mediante dicha Asamblea de Tenedores deberán constar por escrito y ser firmadas por el presidente y secretario de dicha Asamblea de Tenedores o por delegados especiales designados en la misma, o bien, por el Administrador cuando en la referida Asamblea de Tenedores se le haya delegado dicha facultad.

Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación en ese momento, y en dichas Asambleas de Tenedores, los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados en circulación de los que sean titulares, computándose un voto por cada Certificado en circulación con derecho a voto respecto al asunto en cuestión. Por regla general, en caso de que una Asamblea de Tenedores se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Certificados que estén en ella representados, y sus decisiones serán válidas, salvo los casos previstos de manera distinta en el Contrato de Fideicomiso, cuando sean aprobadas por el voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados con derecho a votar representados en dicha Asamblea de Tenedores.

Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común quien actuará como presidente y designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores.

Las resoluciones unánimes adoptadas fuera de Asamblea de Tenedores por aquellos Tenedores que representen la totalidad de los Certificados con derecho a voto, tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieran sido adoptadas en Asamblea de Tenedores, siempre que dichas resoluciones sean por escrito y sean notificadas al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común, en el entendido que, dichas Personas deberán contar con copia de dichas resoluciones.

Los Tenedores que acudan a una Asamblea de Tenedores y que tengan un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso en algún punto del orden del día deberán **(i)** revelar la existencia de dicho Conflicto de Interés, así como los detalles de dicho Conflicto de Interés a menos que el Tenedor respectivo se encuentre obligado legal o contractualmente a guardar secreto o confidencialidad al respecto, **(ii)** abstenerse de deliberar respecto de dicho punto del orden del día, por lo que el Tenedor con Conflicto de Interés deberá ausentarse del lugar en donde esté teniendo lugar la Asamblea de Tenedores respectiva mientras se delibera y vota el asunto en que tenga conflicto, sin que se afecte el quórum de instalación de la Asamblea de Tenedores, y **(iii)** abstenerse de votar respecto del punto del orden del día en el que dicho Tenedor tenga conflicto; en el entendido que, **(x)** los Certificados Bursátiles que sean propiedad del Tenedor que tenga un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso no computarán para efectos del cálculo de los quóruns requeridos para la instalación de la Asamblea de Tenedores y votación de dicho punto del orden del día, y **(y)** una vez discutido dicho punto del orden del día, el Tenedor que hubiese tenido el conflicto podrá reingresar a la Asamblea de Tenedores, y podrá deliberar y votar respecto del resto de los puntos del orden del día en los que no tenga un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso.

Si un Tenedor considera que un Conflicto de Interés existe o pueda existir, respecto de cualquier otro Tenedor, dicho Tenedor deberá declararlo ante los demás Tenedores y solicitar que los Tenedores involucrados en el Conflicto de Interés se abstengan de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto correspondiente. En caso de que el Tenedor respecto del cual se considere que existe o pueda existir un Conflicto de Interés no esté de acuerdo con dicha consideración, la Asamblea de Tenedores sin que dicho punto se encuentre dentro del orden del día, con el voto favorable de la mayoría de los Tenedores con derecho a voto presentes en la Asamblea respectiva, excluyendo al Tenedor que declaró el potencial conflicto y al Tenedor



cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberá decidir si dicho Conflicto de Interés efectivamente existe o pudiera existir; en caso de que la Asamblea de Tenedores, no adopte una resolución en relación con que dicho Tenedor conflictuado tiene un Conflicto de Interés, se entenderá que el Tenedor conflictuado no tiene Conflicto de Interés alguno.

Derecho de Oposición

Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares del 20% (veinte por ciento) o más del número de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho a oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores, siempre y cuando los reclamantes no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la fecha de adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia.

Acción de responsabilidad

Los Tenedores podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones establecidas en el Fideicomiso, cuando en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más del número de Certificados Bursátiles en circulación.

Las acciones que tengan por objeto exigir responsabilidad en términos de esta Sección, prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

Facultades de la Asamblea de Tenedores

No obstante, otras facultades que se le otorgan en otras Cláusulas del Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores tendrá las que se establecen en las siguientes Secciones; en el entendido que, el quórum de instalación y votación previsto en la presente Cláusula para cada caso se computará únicamente tomando en consideración aquellos Certificados Bursátiles con derecho a voto respecto del asunto de que se trate.

Salvo que el Fideicomiso o la Ley Aplicable expresamente requieran una mayoría superior para la adopción de resoluciones por parte de la Asamblea de Tenedores, para que una Asamblea de Tenedores se considere válidamente instalada en primera convocatoria, deberán estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores los Tenedores que representen al menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y cada resolución en dicha Asamblea de Tenedores será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto respecto al asunto de que se trate representados en dicha Asamblea de Tenedores; en el entendido que, una Asamblea de Tenedores reunida en segunda o ulteriores convocatorias se considerará válidamente instalada con cualesquiera Tenedores que se presenten a dicha Asamblea, y cada resolución en dicha Asamblea de Tenedores será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto representados en dicha Asamblea de Tenedores.

Asuntos que requieren quórum de asistencia y votación ordinarios

La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera convocatoria, que estén representados más del 50% (cincuenta por ciento) de los Certificados en circulación con derecho a voto, y las decisiones se tomen por la mitad más uno de los Certificados computables. Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria,

sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de Certificados representados, siempre que se tomen por la mitad más uno de los Certificados computables:

A. Aprobar cualquier operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitación, cualesquier Inversiones, adquisiciones, enajenaciones, desinversiones, contratación de financiamientos, operaciones con instrumentos derivados, operaciones cambiarias, endeudamiento, gravámenes y otorgamiento de garantías, que pretendan realizarse cuando representen el 20% o más del Monto Máximo de la Emisión con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; en el entendido, que **(i)** para efectos de que el Administrador realice este cálculo, únicamente se tomarán en cuenta las operaciones que realice el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por lo que no se tomarán en cuenta cualesquiera inversiones respecto de cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión que realice cualquier tercero, ya sean como deuda o capital, incluyendo, sin limitación, cualquier financiamiento, y **(ii)** las Inversiones Adicionales se contabilizarán de manera conjunta con las Inversiones relacionadas con las mismas para efecto de determinar si se requiere la aprobación de la Asamblea de Tenedores establecida en el presente inciso con respecto a dichas Inversiones Adicionales.

B. Aprobar el Destino de los Recursos con respecto a cada Llamada de Capital, cuando el monto de dicha Llamada de Capital represente el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido que, dicha autorización no se duplicará con aquella a la que se refiere el numeral A anterior.

C. Aprobar cualquier operación del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, cualesquier Inversiones, adquisiciones, enajenaciones, desinversiones, contratación de financiamientos, operaciones con instrumentos derivados, operaciones cambiarias, gravámenes y otorgamiento de garantías que pretendan realizarse cuando representen el 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, en caso de que dichas operaciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(i)** que sean Partes Relacionadas de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, del Administrador o del Fideicomitente, o **(ii)** que representen un Conflicto de Interés; en el entendido, además, que una coinversión con Vehículo Paralelo no se considerará como una operación de Partes Relacionadas, salvo que considere que representa un Conflicto de Interés.

D. Calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico. La independencia se calificará en términos de la LMV, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones aplicables.

E. Aprobar la contratación de Asesores Independientes.

F. Calificar la independencia del Valuador Independiente.

G. Designar un Miembro Independiente en el Comité Técnico, conforme a la propuesta de cualquier Tenedor de Certificados Bursátiles, así como aprobar los emolumentos que deba recibir; lo anterior sin menoscabo del derecho de cada Tenedor para el nombramiento de Miembros Independientes derivado de su tenencia de Certificados Bursátiles conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

H. Aprobar cambios de Control en el Administrador.

I. Aprobar que el Fiduciario reconstituya la Reserva para Gastos de Asesoría.

J. Aprobar la contratación, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de los terceros que asistan al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, en términos de la Sección 19.3 del Fideicomiso.

Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación de al menos el 66.66%

La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera convocatoria, que estén representados el 66% (sesenta y seis punto sesenta y seis por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 66% (sesenta y seis punto sesenta y seis por ciento) o más de los Certificados computables en Asamblea. Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de Certificados representados, siempre que se tomen por la mitad más uno de los Certificados computables:

- A.** Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión.
- B.** Aprobar cualquier Inversión que no cumpla con los Lineamientos de Inversión.
- C.** Aprobar cualquier modificación a los Límites de Apalancamiento.
- D.** Aprobar cualquier endeudamiento que no cumpla con los Límites de Apalancamiento.
- E.** Aprobar la terminación del Modo de Suspensión o el inicio del proceso de desinversión del Patrimonio del Fideicomiso.
- F.** Aprobar a los candidatos presentados por el Administrador, para sustituir al Funcionario Clave, en caso de que haya dejado de cumplir con el Tiempo Mínimo de Funcionario, en términos de la Sección 10.2 del Fideicomiso.
- G.** Aprobar la instrucción al Fiduciario para que desinvierta Inversiones conforme a la Cláusula Vigésima Primera, incurra en deuda y/o realice Llamadas de Capital, para pagar al Administrador las obligaciones asumidas por el Fideicomiso conforme a lo establecido en la Sección 7.7 del Fideicomiso.

Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación de al menos el 75%

La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera convocatoria, que estén representados el 75% (setenta y cinco por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 75% (setenta y cinco por ciento) o más de los Certificados computables en Asamblea. Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de Certificados representados, siempre que se tomen por la mitad más uno de los Certificados computables:

- A.** Aprobar la remoción y el reemplazo del Administrador en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración.
- B.** Aprobar la remoción y sustitución del Representante Común.
- C.** Aprobar la remoción y sustitución del Fiduciario.
- D.** Aprobar la terminación del Fideicomiso en el caso que se cumplan cada uno de los siguientes tres supuestos: **(i)** haya concluido el Periodo de Inversión; **(ii)** que todas las Inversiones hayan sido objeto de una Desinversión, o hayan sido declaradas como pérdida por el Administrador (con la aprobación del Comité Técnico); y **(iii)** todo el endeudamiento asumido directa o indirectamente por el Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso haya sido repagado, y no queden más obligaciones pendientes del Fideicomiso de cualquier naturaleza, incluyendo obligaciones contingentes o desconocidas, en cuyo caso, la Asamblea de Tenedores



podrá resolver que se distribuya todo el efectivo remanente en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso; en el entendido que, en caso de que el Administrador haya sido removido de conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Fiduciario no podrá terminar el Fideicomiso hasta que todos y cada uno de los montos adeudados al Administrador removido de conformidad con el Contrato de Administración hayan sido pagados en su totalidad.

E. Aprobar extensiones al Periodo de Inversión.

F. Aprobar cualquier modificación a los esquemas de compensación y comisiones pagaderas o cualquier otro concepto por el Fideicomiso en favor del Administrador, de los miembros del Comité Técnico u órgano equivalente del Fideicomiso (en su caso), o cualquier tercero; en el entendido que, las Comisiones de los Proyectos no requerirán aprobaciones adicionales, siempre y cuando se incluyan dentro de los Gastos de Inversión y sean conforme a los términos establecidos en el **Anexo “B”** del Contrato de Administración.

G. Aprobar el pago de Comisiones de los Proyectos cuyos términos sean distintos a los establecidos en el Contrato de Administración.

H. Aprobar cualquier modificación a los Documentos de la Emisión; en el entendido que, la aprobación de la Asamblea de Tenedores no será requerida si el objeto de dicha modificación es para **(i)** satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia, o regulación de cualquier Autoridad Gubernamental o incluida en cualquier legislación o regulación federal o local, y **(ii)** subsanar cualquier error de forma (e.g. ortográfico o de gramática) en los Documentos de la Emisión o cualquier inconsistencia entre los Documentos de la Emisión. No obstante, lo anterior, el Fiduciario deberá informar a los Tenedores, a través de la Bolsa de Valores por medio del SEDI, sobre cualquier modificación al Fideicomiso.

I. Aprobar cualquier reapertura o Ampliación, ya sea del Monto Máximo de la Emisión o del número de Certificados Bursátiles.

J. Consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario.

K. Prorrogar la Fecha de Terminación del Fideicomiso con el objeto de cumplir con los Fines del Fideicomiso; en el entendido que, las prórrogas podrán ser aprobadas por periodos de 1 (un) año cada una y hasta un máximo de 2 (dos) prórrogas, y serán aplicables igualmente al Título que ampare los Certificados Bursátiles y demás Documentos de la Emisión

L. Aprobar cualquier modificación a los Fines del Fideicomiso, y la extinción anticipada del mismo.

Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación del 90%

La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera o ulterior convocatoria, que estén representados el 90% (noventa por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 90% (noventa por ciento) o más de los Certificados computables en Asamblea:

A. Aprobar la remoción y el reemplazo del Administrador sin causa de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración.

Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación del 95%

La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera o ulterior convocatoria, que estén representados el 95% (noventa y cinco por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 95% (noventa y cinco por ciento) o más de los Certificados computables en Asamblea:

A. Aprobar la instrucción al Fiduciario para que lleve a cabo la cancelación de la inscripción de los Certificados en circulación en el RNV de conformidad con el Artículo 108 fracción III de la LMV.

Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación del 100%

La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera convocatoria o ulterior convocatoria, que estén representados el 100% (cien por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 100% (cien por ciento) de los Certificados computables en Asamblea, en primera o ulterior convocatoria:

A. Aprobar la suspensión del Periodo de Inversión.

Fortem como Tenedor

Con el propósito de evitar potenciales conflictos de interés que pudiesen surgir de Fortem Capital (o cualquiera de sus Afiliadas) como Tenedor de los Certificados, y solo en la medida en que el Administrador (o cualesquier otra Afiliada o subsidiaria de Fortem Capital) no haya sido removido como administrador del Fideicomiso, entonces Fortem Capital (o la Afiliada correspondiente) como Tenedor de los Certificados no tendrá derecho de deliberar o votar respecto de los siguientes asuntos: (i) remoción del Administrador con o sin causa; (ii) determinación o modificación a la Comisión de Administración (salvo que dicha modificación sea en perjuicio del Administrador), (iii) modificación de los Límites de Diversificación y Lineamientos de Inversión; y (iv) Operaciones con Partes Relacionadas del Administrador, y cualquier operación que represente un Conflicto de Interés para el Administrador, ; en el entendido que, los Certificados propiedad de Fortem Capital (o la Afiliada correspondiente) no computarán para los quórum de instalación o de votación requeridos en la Asamblea de Tenedores en que se trate cualquiera de los asuntos anteriores; en el entendido, además, que para cada Asamblea de Tenedores en que se vayan a resolver cualquiera de los asuntos anteriores, Fortem Capital notificará o, en su caso, causará que sus Afiliadas notifiquen al Representante Común, el número de Certificados de los que son titulares, así como de los puntos del orden del día en que dichos Certificados tienen un conflicto de interés, a efecto de que no sean considerados para efectos de calcular el quórum de instalación y votación respectivos.

Convenios de Voto

Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la Bolsa de Valores por medio del SEDI, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. En dichos convenios se podrá estipular (i) la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico, en cuyo caso deberá estarse a lo que para estos supuestos se contempla en los Documentos de la Emisión y, en todo caso, bastará con la notificación al Fiduciario o al Representante Común por los medios establecidos en los Documentos de la Emisión, en el entendido de que, la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer dicho derecho será temporal, por lo que cualquier Tenedor que renuncie a su derecho podrá ejercerlo nuevamente en una Asamblea de Tenedores posterior, (ii) opciones de compra o venta entre los Tenedores de los Certificados Bursátiles, o (iii) cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o con los derechos económicos de los Tenedores en relación con los Certificados.

Competidores

Los Tenedores, mediante la adquisición de cualquier Certificado Bursátil emitido conforme al Fideicomiso, en este acto convienen que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier Asamblea de Tenedores en la que se discuta la remoción del Administrador conforme a lo establecido en el Fideicomiso respecto de dicho punto; en el entendido que, un Tenedor no se considerará como un Competidor por el solo hecho de que dicho Tenedor también haya adquirido certificados bursátiles considerados como certificados de capital de desarrollo, de proyectos de inversión o inmobiliarios

emitidos por otros fideicomisos emisores; y en el entendido, además, que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no serán tomados en cuenta para determinar el quórum de instalación y votación en las Asambleas de Tenedores respecto de dichos asuntos, para tales efectos los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso deberán notificar al Representante Común.

Comité Técnico

Constitución del Comité Técnico

De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la LIC, así como en las disposiciones señaladas en la Circular 1/2005 expedida por el Banco de México, en este acto se constituye un Comité Técnico (el “**Comité Técnico**”) que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso.

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros, de los cuales, cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes. Por “Miembro Independiente” se entenderá aquella persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV. La independencia se calificará respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador y de cualquier tercero que lo sustituya. La independencia de los miembros del Comité Técnico será calificada por la Asamblea de Tenedores en la que se ratifiquen los nombramientos o donde se informe sobre dichas designaciones. Cualquier miembro que cumpla los requisitos establecidos en la LMV para ser considerado como un Miembro Independiente deberá ser confirmado por la Asamblea de Tenedores con dicho carácter.

Los miembros del Comité Técnico serán designados de la siguiente forma:

A. Previo a la Fecha de Emisión Inicial, el Administrador designará 2 (dos) miembros propietarios y uno o más suplentes, sin que sea necesario, exclusivamente para la Sesión Inicial del Comité Técnico, que existan Miembros Independientes en el Comité Técnico;

B. Con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares del 10% (diez por ciento) o más del número total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho a designar y, en su caso, revocar la designación por ellos efectuada de, un solo miembro propietario por cada 10% (diez por ciento) del número total de Certificados Bursátiles en circulación de los que sea titular y uno o más suplentes, ante el Comité Técnico, en el entendido que si el Administrador (directamente, o a través de sus Afiliadas o subsidiarias) adquiere Certificados Bursátiles, el mismo renuncia expresamente a nombrar miembros en el Comité Técnico conforme a este inciso B;

C. El Administrador podrá designar, posteriormente a las designaciones que hagan los Tenedores, a los demás miembros propietarios y sus respectivos suplentes que formen parte del Comité Técnico conforme a lo establecido en esta Sección, sin exceder el número máximo de miembros estipulados en el primer párrafo de esta Sección y respetando el porcentaje de Miembros Independientes que deben integrar el Comité Técnico conforme al Fideicomiso. Lo anterior, en el entendido que el no ejercicio del derecho previsto en el inciso B anterior por parte de un Tenedor, no será entendido como una renuncia a tal derecho.

En adición a lo anterior, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de proponer y aprobar la designación de Miembros Independientes del Comité Técnico, sin exceder el número máximo de miembros que los pueden conformar en términos de la presente Sección. Los Miembros Independientes del Comité Técnico podrán percibir los emolumentos que la Asamblea de Tenedores determine, en su caso. Asimismo, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de discutir y, en su caso, designar un Miembro Independiente que hubiere sido propuesto por cualquier Tenedor de Certificados Bursátiles así como los honorarios de éste, lo anterior sin menoscabo del derecho de cada Tenedor para el nombramiento de Miembros Independientes derivado de su tenencia de Certificados Bursátiles conforme a lo establecido en el Fideicomiso; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores podrá designar a miembros del Comité Técnico conforme al presente párrafo únicamente en la medida en la que el Administrador retenga el derecho y posibilidad de designar a la mayoría de los miembros del Comité.

El plazo mínimo para la duración de las funciones de los miembros del Comité Técnico será de 1 (un) año.

Podrán asistir a todas las sesiones representantes del Fiduciario y del Representante Común, en ambos casos con voz pero sin voto, por lo que no tendrán responsabilidad alguna por las decisiones adoptadas por el Comité Técnico, y podrán hacerlo aquellas personas que el propio Comité Técnico, conforme a la propuesta de alguno de sus miembros, designe como invitados especiales en virtud de sus conocimientos y experiencia en la materia sobre la que verse la sesión de que se trate. En caso de que el Fiduciario o el Representante Común no asistan a las reuniones del Comité Técnico, las resoluciones adoptadas en dicha sesión continuarán siendo válidas.

El Administrador deberá notificar por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común, los nombramientos que haya hecho conforme a la presente Sección, con documento que contenga la firma del miembro designado y adjuntando copia de su identificación oficial donde aparezca la misma firma, de igual forma el miembro designado estará obligado a entregar al Fiduciario, a través del Administrador, toda la información que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y Conocimiento del Clientes del Fiduciario (identificadas como “**Know Your Customer**”), en términos de lo dispuesto en las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el artículo 115 de la LIC, la Ley Aplicable y a las políticas instituciones del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero, la cual deberá actualizarse anualmente. La Asamblea de Tenedores deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes nominados por el Administrador y por los Tenedores. Por otro lado, los Tenedores podrán realizar el nombramiento de los miembros del Comité Técnico a que tengan derecho conforme al apartado B anterior, en una Asamblea de Tenedores o por escrito mediante notificación al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común. El Representante Común proporcionará al Fiduciario un ejemplar del acta de la Asamblea de Tenedores, en la que conste dicha designación; en el entendido que, en caso de tratarse de la designación de un Miembro Independiente se requerirá también la calificación de independencia respecto del Fideicomitente y el Administrador por parte de la Asamblea de Tenedores en términos de el Fideicomiso y la legislación aplicable.

Asimismo, durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario o el Representante Común, según corresponda en términos de la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso, deberán convocar a Asamblea de Tenedores según se requiera para realizar el nombramiento, calificación y/o la ratificación de Miembros Independientes del Comité Técnico.

El Administrador y los Tenedores podrán en cualquier momento remover o sustituir a los miembros que respectivamente hayan nombrado, mediante notificación al Fiduciario con copia al Representante Común que reúna los mismos requisitos señalados en el párrafo anterior, excepto que no será necesario que el documento en que se notifique la remoción o sustitución contenga la firma del miembro designado, al no ser necesario su consentimiento; en el entendido que en el caso de las revocaciones y sustituciones efectuadas por los Tenedores, la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente conocerá dicha circunstancia y a partir de dicha fecha, dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico y el miembro sustituto entrará en funciones. La revocación surtirá efectos a partir de la entrega de la notificación correspondiente al Fiduciario; en el entendido que, en el caso que cualquier Tenedor o grupo de Tenedores hayan dejado de poseer los Certificados suficientes para mantener el nombramiento de uno o más miembros del Comité Técnico que previamente hayan nombrado, dicho Tenedor o grupo de Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de la situación mencionada al Fiduciario y al Representante Común, y en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente el Representante Común declarará dicha circunstancia y a partir de esa fecha, el miembro del Comité Técnico de que se trate (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico; en el entendido, además, que, después de la fecha en que dicho Tenedor o Tenedores hayan dejado de ser propietarios del 10% (diez por ciento) requerido de los Certificados en circulación (y dicha circunstancia sea del conocimiento del Fiduciario 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 de voto en las sesiones del Comité Técnico, y no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y



votación en las sesiones del Comité Técnico. Una vez removidos los miembros mencionados, se podrán realizar nuevos nombramientos de miembros del Comité Técnico por medio de la Asamblea de Tenedores.

Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia por el/los suplentes que les corresponda; en el entendido que, la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro propietario del Comité Técnico resultará en su remoción automática con efectos inmediatos, y el Administrador o el Tenedor o los Tenedores que lo hayan designado, según corresponda, tendrán el derecho de designar a un nuevo miembro propietario y a sus respectivos suplentes en la medida en que cumplan con los requisitos establecidos en el Fideicomiso para designar a dicho miembro propietario o suplente nuevo.

Cualquier miembro del Comité Técnico que sea nombrado por el Administrador y los Tenedores sólo podrá ser revocado por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Este derecho de los tenedores para efectuar la designación de miembros del Comité Técnico podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de la Asamblea de Tenedores respectiva.

En el supuesto de que las opiniones que emitan la mayoría de los Miembros Independientes, no esté de acuerdo con la determinación del Comité Técnico, se revelará la información al público inversionista a través del SEDI de la Bolsa de Valores por el Fiduciario.

El Fiduciario y el Administrador sólo darán cumplimiento con las instrucciones recibidas por el Comité Técnico que se encuentre constituido conforme a lo anteriormente descrito. Asimismo, el Comité Técnico podrá nombrar delegados especiales, que podrán o no ser miembros de dicho comité, para el seguimiento y ejecución de sus resoluciones.

Derechos de los Tenedores ante el Comité Técnico

Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares del 10% (diez por ciento) o más del número total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrá derecho a designar a un miembro propietario y su respectivo suplente ante el Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de tenencia del número total de Certificados Bursátiles en circulación del que sean titulares, conforme a lo dispuesto en la Sección 17.1 del Fideicomiso.

En caso de que los miembros del Comité Técnico celebren convenios para el ejercicio del voto en las sesiones de dicho órgano, incluyendo, entre otros, aquellos en que se estipule ejercer el voto de los miembros que no califiquen como Miembros Independientes en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador, en caso de que estos pertenezcan al Comité Técnico, deberán notificar al Fiduciario, con copia al Representante Común sobre dicha celebración y las características de dichos convenios, para lo cual contarán con 5 (cinco) Días Hábiles a partir de su concertación a fin de que el Fiduciario, pueda revelarlo al público inversionista a través del SEDI, así como para que se difunda su existencia en el informe anual del Fideicomiso.

Sesiones del Comité Técnico

El Comité Técnico sesionará en forma ordinaria conforme al calendario que se apruebe en la primera junta de cada año y en forma extraordinaria cuando resulte necesario para el debido cumplimiento de sus funciones y previa convocatoria enviada a los demás miembros del Comité Técnico conforme a la Sección 17.4 siguiente. No será necesaria dicha convocatoria cuando se encuentren reunidos la totalidad de los miembros del Comité Técnico.

El Comité Técnico elegirá como Presidente (el “**Presidente**”) a uno de los miembros elegidos por el Administrador y como Secretario (el “**Secretario**”) a una Persona, quien podrá ser una Persona ajena al Fideicomiso y que no sea miembro del Comité Técnico. En caso de que el Presidente o Secretario estén ausentes en una sesión del Comité Técnico o no tengan derecho a votar en la misma en términos del Fideicomiso, previo al inicio de dicha sesión, los demás miembros del Comité Técnico con derecho a votar en dicha sesión nombrarán por mayoría a un miembro con derecho a voto en dicha sesión como Presidente para dicha sesión

únicamente, y a una Persona, que no requerirá ser miembro del Comité Técnico, como Secretario únicamente para dicha sesión.

Salvo que el Fideicomiso requiera un quorum de instalación o votación distinto, para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de los miembros (o los respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión deberán estar presentes, en el entendido que, si no se cumple con dicho quórum y el Comité Técnico debe reunirse en virtud de una segunda convocatoria, la sesión se considerará válidamente instalada con cualquier número de miembros presentes (o los respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión. En cualquier caso, todas las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes (o los respectivos suplentes) en dicha sesión que tengan derecho a votar, salvo que el Fideicomiso requiera un quorum de votación distinto.

En caso que, de la información presentada por el Administrador previo o durante cada sesión del Comité Técnico, o aquella información derivada de inversiones por realizar que no requieran de la autorización del Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, se derive la posible existencia de una operación con Partes Relacionadas del Administrador, Fortem Capital o del Funcionario Clave, incluyendo, sin limitar, operaciones con compañías en las cuales hayan invertido o inviertan otros vehículos de inversión administrados a la fecha del Fideicomiso por el Administrador, y el Administrador no lo haya dado a conocer, cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá invocar la existencia de dicho conflicto de interés, en cuyo caso someterá dicha situación y la potencial inversión de que se trate a la consideración del Comité Técnico (en sesión en la cual los miembros designados por el Administrador, deberán abstenerse de votar respecto de dicho punto del orden del día), junto con aquella evidencia que acredite el mencionado conflicto.

Por otro lado, el miembro del Comité Técnico, incluyendo a los Miembros Independientes, que en cualquiera asunto a ser tratado por dicho comité tenga un conflicto de interés, deberá manifestarlo a los demás miembros del Comité Técnico presentes y abstenerse de toda deliberación y resolución al respecto. Para efectos del Fideicomiso, se considerará que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés, además del caso que tenga un interés personal que sea opuesto al Fideicomiso, el caso en que la Persona que lo haya designado tenga un conflicto de interés.

Los miembros del Comité Técnico no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier asunto en que dicho miembro (o la Persona que lo designó) tenga un Conflicto de Interés. En caso de que dicho miembro (o las personas que lo designaron) tenga un Conflicto de Interés, deberá abstenerse de deliberar y votar en dicho asunto. Lo anterior, sin que se afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico.

En caso de que cualquier miembro del Comité Técnico considere razonablemente que cualquier otro miembro del Comité Técnico (incluyendo, sin limitación, cualquier miembro nombrado por el Administrador) tiene un Conflicto de Interés respecto de cualquier asunto presentado para aprobación del Comité Técnico, aquel miembro deberá someter el supuesto Conflicto de Interés a los Miembros Independientes del Comité Técnico, quienes tendrán la facultad de confirmar o negar la existencia del supuesto conflicto de interés. Cualquier resolución de los Miembros Independientes del Comité Técnico que confirme la existencia de un conflicto de interés conforme al presente, requerirá el voto favorable de dos terceras partes de los Miembros Independientes del Comité Técnico. En caso que se determine la existencia de un Conflicto de Interés, los Miembros Independientes deberán notificar al Administrador y al Fiduciario por escrito (con copia al Representante Común) de dicha determinación y como consecuencia los miembros del Comité Técnico respecto de los cuales se confirmó la existencia de un Conflicto de Interés, no tendrán derecho a votar en el asunto respectivo; en el entendido, que si el Conflicto de Interés es respecto del Administrador, la resolución respectiva deberá ser tomada por la Asamblea de Tenedores.

Cuando el Administrador actúe de conformidad con la autorización del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores, o de acuerdo con estándares o procedimientos recomendados por el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores con respecto al posible conflicto de interés, no será responsable por los actos que realice conforme a lo anterior salvo que deriven de su dolo, mala fe o negligencia.

El Secretario levantará un acta de cada junta del Comité Técnico en la que se hagan constar los acuerdos adoptados en la junta y que deberá ser firmada por dicho Secretario y por el Presidente, y la lista de asistencia deberá ser firmada por todos los miembros del Comité Técnico con derecho a voto que asistieron a la misma. Cualquier otro miembro del Comité Técnico que hubiera asistido a la junta podrá firmar la lista de asistencia correspondiente si así lo desea y, de lo contrario, dicha situación se hará constar en el acta. Será responsabilidad del Secretario mantener un expediente con todas las actas y demás documentos presentados ante el Comité Técnico, y de enviar copia de dichas actas al Fiduciario y al Representante Común.

Las reuniones del Comité Técnico podrán celebrarse mediante teleconferencias o cualquier otro medio que permita la comunicación en tiempo real de sus integrantes y podrán ser grabadas. Igualmente, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión, siempre y cuando las mismas sean ratificadas por escrito por la totalidad de sus miembros titulares o sus respectivos suplentes, y dichas resoluciones deberán ser reflejadas en un documento que sea suscrito por todos los miembros del Comité Técnico.

Convocatorias

Cualquiera de los miembros del Comité Técnico y el Administrador, podrán solicitar al Secretario realizar una convocatoria cuando lo estimen pertinente, mediante escrito a cada uno de los miembros del Comité Técnico, con copia al Fiduciario, al Fideicomitente y al Representante Común, en los domicilios que éstos hayan de conformidad con el Fideicomiso, pudiéndose realizar la convocatoria respectiva vía correo electrónico, con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo la sesión, debiendo señalar tanto el orden del día como el lugar, fecha y hora en que se llevará a cabo la sesión.

Notificaciones al Fiduciario

Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico proporcione al Fiduciario, incluyendo sus resoluciones, deberán efectuarse por escrito y deberán estar firmadas por el Presidente o Secretario en la sesión del Comité Técnico que corresponda, o en su caso, por los delegados especiales que hayan sido designados en la sesión correspondiente.

De conformidad con el mismo Artículo 80 de la LIC, el Fiduciario actuará libre de responsabilidad cuando lo haga ajustándose a las instrucciones entregadas por el Comité Técnico siempre que en la ejecución o cumplimiento de tales instrucciones se cumpla con los fines establecidos en el Fideicomiso y se ajusten a las disposiciones jurídicas aplicables.

Indemnización

El Fiduciario deberá contratar, por instrucción del Comité Técnico (en donde se indicarán los términos y contrapartes del Fiduciario) y con cargo a la Reserva para Gastos, los Seguros de Responsabilidad Profesional que cubran las actividades realizadas por los integrantes del Comité Técnico (el “**Seguro de Responsabilidad Profesional**”).

En ausencia de fraude o mala fe por parte de los miembros del Comité Técnico, y en relación con sus obligaciones y facultades conforme a el Fideicomiso, exclusivamente en caso que el Seguro de Responsabilidad Profesional sea insuficiente, el Fiduciario con cargo únicamente al Patrimonio del Fideicomiso deberá, en la medida más amplia permitida por la ley, indemnizar y mantener en paz y a salvo a dicho miembro de cualquier acción, demanda o procedimiento, ya sea, civil, penal, administrativa o de cualquier otra índole, y en contra de cualquier pérdida, daño o gasto (incluyendo honorarios razonables de abogados, multas, montos pagados en virtud de una transacción, etcétera) incurridos por dichas personas en relación con tal acción, demanda o procedimiento.

Los gastos incurridos por un miembro del Comité Técnico que sea parte de un procedimiento mencionado en el párrafo que antecede serán pagados o reembolsados por el Fideicomiso por instrucciones del Administrador y mediante la recepción por parte del Fiduciario de (i) una declaración escrita por el miembro respectivo del Comité Técnico en la que reconozca, de buena fe, que los requisitos de conducta necesarios para

la indemnización por parte del Fideicomiso han sido cumplidos, y **(ii)** un compromiso escrito por parte del miembro del Comité Técnico para repagar cualquier monto recibido del Fideicomiso si se determina que dicho miembro no tenía derecho a recibir dicha indemnización.

Para efectos de lo anterior, inmediatamente después de que un miembro del Comité Técnico sea sujeto de cualquier acción, demanda o procedimiento, ya sea, civil, penal, administrativa o de cualquier otra índole, dicho miembro deberá entregar una notificación por escrito al Fiduciario respecto de dicha circunstancia, especificando si esa Persona solicitará al Fideicomiso que la indemnice respecto de cualquier pérdida, daño o gasto (incluyendo honorarios razonables de abogados, multas, montos pagados en virtud de una transacción, etcétera) incurridos por dichas Personas en relación con tal acción, demanda o procedimiento; en el entendido que la falta de dicha notificación por parte de cualquier miembro del Comité Técnico conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, no relevará al Fideicomiso de sus obligaciones al amparo de esta Sección, excepto en la medida en que el Fideicomiso sea efectivamente perjudicado por la falta de entrega de dicha notificación.

Atribuciones del Comité Técnico

Adicionalmente a las facultades que se establecen en las siguientes Secciones y en otras Cláusulas del Fideicomiso, el Comité Técnico podrá, en general, llevar a cabo cualquier acto necesario a fin de resolver cualquier situación o conflicto, y en general cualquier asunto no previsto en el Fideicomiso que pudiera presentarse con respecto a los Fines del Fideicomiso y cuyo conocimiento y resolución no competa a la Asamblea de Tenedores.

De manera general, el Comité Técnico tendrá las facultades establecidas en el Artículo 7, fracción VI, de la Circular Única de Emisoras, de conformidad con los términos del Fideicomiso.

Facultades que requieren quórum y votación ordinaria

En adición a otras facultades previstas en el Fideicomiso, los siguientes asuntos requerirán del voto favorable de la mayoría de los asistentes a la sesión:

A. Aprobar cualesquier Inversión, adquisición, Desinversión o enajenación de activos que lleve a cabo el Fideicomiso cuando represente el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento), del Monto Máximo de la Emisión con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola ; en el entendido que, para efectos de realizar este cálculo únicamente se tomarán en cuenta las operaciones que realice el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, pero no se tomarán en cuenta cualesquiera inversiones respecto de cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión que realice cualquier tercero, ya sean como deuda o capital, incluyendo, sin limitación, cualquier financiamiento, y **(ii)** las Inversiones Adicionales se contabilizarán de manera conjunta con las Inversiones relacionadas con las mismas para efecto de determinar si se requiere la aprobación de la Asamblea de Tenedores establecida en el presente inciso con respecto a dichas Inversiones Adicionales. *Esta facultad será indelegable.*

B. Realizar los actos que sean necesarios a fin de cumplir con las obligaciones que le correspondan conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones.

C. Aprobar la contratación del Seguro de Responsabilidad Profesional.

D. Instruir al Fiduciario para que otorgue poderes generales y especiales en los términos del Fideicomiso.

E. Designar a los delegados especiales que necesite para la ejecución de las resoluciones del Comité Técnico.

F. Instruir al Fiduciario respecto de las medidas que deba tomar en defensa del Patrimonio del Fideicomiso, salvo cuando la Asamblea de Tenedores resuelva e instruya lo conducente.

G. Cualquier otro asunto reservado para el Comité Técnico conforme al Fideicomiso, la Circular Única de Emisoras, la Ley Aplicable o bien que sea presentado al Comité Técnico por el Administrador.

H. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso. *Está facultad será indelegable.*

Facultades que requieren votación exclusiva de los miembros designados por los Tenedores y los Miembros Independientes

En adición a otras facultades previstas en el Fideicomiso, las siguientes resoluciones requerirán del voto favorable de la mayoría del conjunto formado los miembros designados por los Tenedores y de los Miembros Independientes y deberán abstener de votar los miembros designados por el Administrador que no califiquen como Miembros Independientes:

A. Aprobar cualquier operación que pretenda realizarse cuando represente menos del 10% (diez por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, en caso de que dichas operaciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(i)** que sean Partes Relacionadas del Administrador o de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, o **(ii)** que representen un Conflicto de Interés para el Administrador; en el entendido que, una coinversión con Vehículo Paralelo no se considerará como una operación de Partes Relacionadas, salvo cuando se advierta un posible Conflicto de Interés. *Esta facultad será indelegable.*

B. Aprobar la contratación del Administrador o de cualquiera de sus Afiliadas para prestar a los Proyectos Inmobiliarios servicios distintos a los que se establecen en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración, así como el pago de las Comisiones de los Proyectos correspondientes, las cuales deberán ser en los términos establecidos en el Contrato de Administración. En caso que las Comisiones de los Proyectos cuyos términos sean distintos a los establecidos, se requerirá aprobación de la Asamblea de Tenedores para el pago de las mismas.

C. Instruir al Fiduciario la remoción y sustitución del Auditor Externo, del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios, de considerarlo conveniente; en el entendido que, la calificación de independencia del Valuador Independiente deberá ser realizada por la Asamblea de Tenedores. Sin limitar la generalidad de la facultad establecida en el presente inciso, en caso de que se detecten errores, inconsistencias u omisiones en la información presentada por el Auditor Externo en su dictamen o bien en la información revisada por éste y no detectada, el Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que se proceda a terminar el contrato con dicho Auditor Externo y la designación del nuevo Auditor Externo que sustituirá; en el entendido que, se podrá otorgar un plazo al Auditor Externo para que subsane los errores, inconsistencias u omisiones detectadas siempre y cuando sea sin costo para el Fideicomiso.

D. Instruir al Fiduciario para que contrate los servicios de cualesquier Asesores Independientes que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. Los honorarios que deban cubrirse a dichos asesores por la prestación de sus servicios serán considerados Gastos de Mantenimiento y deberán pagarse con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría; sujeto a los esquemas de compensación que, en su caso, determine la Asamblea de Tenedores. Los miembros del Comité Técnico no serán responsables cuando, actuando de buena fe, tomen alguna decisión o realicen alguna acción con base en la determinación o recomendación de un asesor independiente.

2
2

E. Verificar y establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en ejercicio sus facultades de actos de administración. *Esta facultad será indelegable.*

F. Aprobar la restitución de la Reserva para Gastos de Asesoría.

G. Aprobar en el ámbito de sus facultades, cualesquier garantías personales, fianzas, obligaciones solidarias o avales.

Sesión Inicial del Comité Técnico

Previo a la Emisión Inicial, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión para discutir y, en su caso, **(i)** aprobar e instruir al Fiduciario a llevar a cabo la Emisión Inicial, así como llevar a cabo todos los trámites, actos y gestiones necesarias para llevar a cabo la oferta pública restringida de los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, que celebre, suscriba y/o comparezca a la celebración de toda clase de documentos, convenios, contratos y/o certificaciones; realice toda clase de pagos, depósitos, asientos, notificaciones, avisos, transferencias y demás actividades y actos, ante cualquier autoridad para los fines antes mencionados, **(ii)** autorice e instruya al Fiduciario para llevar a cabo la oferta pública restringida los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial, a través de la Bolsa de Valores que considere conveniente, **(iii)** aprobar el listado de los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial en el listado de valores autorizado para cotizar en la Bolsa de Valores correspondiente, **(iv)** aprobar que el Fiduciario celebre con el Administrador el Contrato de Administración, **(v)** aprobar el otorgamiento de los poderes en términos del Fideicomiso y del Contrato de Administración por parte del Fiduciario, **(vi)** ratificar la contratación del Auditor Externo, del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios (la “**Sesión Inicial**”).

Fiduciario

El Fiduciario llevará a cabo la Emisión de Certificados Bursátiles exclusivamente en cumplimiento de los fines del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual y personal con respecto al pago de los mismos. Las Partes en este acto reconocen y aceptan que la actuación del Fiduciario en el Fideicomiso será únicamente en su carácter de institución fiduciaria y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance.

El Fiduciario actuará en todo momento conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico o del Representante Común y conforme a lo establecido en el Fideicomiso y la legislación aplicable, dando cumplimiento a las obligaciones y ejerciendo las facultades que en el mismo se le otorgan a fin de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso previstos en la Cláusula Sexta. Asimismo, deberá actuar conforme a los demás documentos que de acuerdo con el Fideicomiso deba suscribir y conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico o del Representante común, de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario estará obligado a verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente, Administrador y el Representante Común, únicamente contra la información de los estados de cuenta de los que disponga. Adicionalmente, el Fiduciario estará obligado, con la información que le proporcionen el Fideicomitente y el Administrador contra los estados de cuenta que emita el Fiduciario, verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

El Fiduciario no será responsable de:

A. Los actos que realice en cumplimiento a lo establecido en el Fideicomiso.

B. Los actos que realice en cumplimiento de los contratos y documentos que suscriba conforme a lo previsto en el Fideicomiso.

C. Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones recibidas por el Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores o de terceros, que se ajusten a lo previsto en el Fideicomiso.

D. Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones del Representante Común, que se ajusten a lo previsto en el Fideicomiso

E. Cualquier mora o incumplimiento de pago, salvo en aquellos casos en que dicha mora o incumplimiento derive de un incumplimiento por parte del Fiduciario de las obligaciones establecidas en el Fideicomiso.

F. Hechos, actos y omisiones directas del Representante Común, del Administrador, del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o de terceros que impidan el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

G. La autenticidad, veracidad o exactitud de la identificación, poder, notificación, reporte, certificado o cualquier documento que le sea entregado por el Fideicomitente, Administrador, Contador, Auditor Externo, Valuador Independiente, Comité Técnico, Representante Común o cualquier otra parte o tercero del Fideicomiso.

El Fiduciario no estará obligado a llevar a cabo acto alguno conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso si dicho acto puede tener como consecuencia que los delegados fiduciarios del Fiduciario estén expuestos a alguna responsabilidad o riesgo en relación con sus bienes, o si dicho acto contraviene a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso o en la Ley Aplicable. El Fiduciario en ningún caso deberá realizar erogación o gasto alguno con recursos distintos al Patrimonio del Fideicomiso.

El Fiduciario podrá ser removido de su cargo por acuerdo de la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso. En el entendido que, dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un fiduciario sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo, así como que no se le adeude cantidad alguna al Fiduciario por cualquier concepto, incluyendo sus honorarios devengados hasta el último día de su encargo.

G. En caso de que una oportunidad de inversión sea rechazada por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, de ser requerida según el porcentaje que represente la Inversión, podrá ser realizada por el Co-Inversionista Terceros, el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas. Dicha inversión deberá ser realizada bajo los mismos términos o en términos que no sean más favorables que los que hayan sido presentados al Fideicomiso, lo anterior deberá ser notificado al Comité Técnico dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la firma de los contratos en que quede documentada dicha operación.

H. Sujeto a las circunstancias particulares de carácter legal, fiscal, regulatorio o similares, en la medida que sea posible, el Administrador causará que cada Co-Inversionista Tercero disponga de sus inversiones en los Proyectos Inmobiliarios de que se trate al mismo tiempo que el Fideicomiso desinvierta la Inversión correspondiente. Asimismo, el Administrador causará que el Fideicomiso y el Vehículo Paralelo ejerzan los derechos corporativos y económicos que tengan en los Proyectos Inmobiliarios, de manera conjunta y coordinada.

Exclusividad

A partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta lo que suceda primero entre **(i)** la fecha de terminación del Periodo de Inversión, **(ii)** la fecha en que el 85% (ochenta y cinco por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para realizar una Inversión o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital, para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, o de otra forma desembolsados de la Cuenta General, según lo dispuesto en el Fideicomiso, y esto sea confirmado por el Comité Técnico en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto, **(iii)** la fecha de terminación del Fideicomiso, o **(iv)** la fecha en la que el Administrador, directa o indirectamente, deje de ser

el administrador del Fideicomiso, ya sea por remoción con o sin causa en términos de lo establecido en la Cláusula Décima del Fideicomiso o por cualquier otra razón (el “**Periodo de Exclusividad**”); ni el Administrador, ni cualquiera de sus respectivas subsidiarias o Afiliadas podrán invertir en, o desarrollar, directamente o a través de un vehículo de inversión distinto al Fideicomiso, Proyectos Inmobiliarios en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión; en el entendido, sin embargo, que esta obligación de exclusividad no aplicará y quedará excluida respecto de (a) Proyectos Inmobiliarios que hayan sido rechazados por: (x) el Comité Técnico (sin tomar en cuenta el voto de los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes), o (y) la Asamblea de Tenedores, en su caso; (b) Proyectos Inmobiliarios que aun cuando cumplan con los Lineamientos de Inversión, el Administrador y el Funcionario Clave, a su sola discreción, consideren que no son convenientes o recomendables para que el realice inversiones en los mismos; (c) Proyectos Inmobiliarios que sean propiedad de o sean administrados, directa o indirectamente, por el Administrador, o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Fideicomiso; (d) expansiones a (o cualquier Inversión Adicional) con respecto a Proyectos Inmobiliarios que sean propiedad de o sean administrados, directa o indirectamente, por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Fideicomiso; (e) inversiones que sean pasivas por naturaleza; e (f) inversiones en valores bursátiles.

En relación con lo anterior, durante el Periodo de Exclusividad, sujeto a lo establecido en el inciso (b) del párrafo anterior, el Administrador y cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas deberán presentar al Fideicomiso (y, en su caso, a cualquier Vehículo Paralelo del Fideicomiso) todas las oportunidades de inversión en Proyectos Inmobiliarios en México a las que tengan acceso y que cumplan con los Lineamientos de Inversión; en el entendido que, en caso de ser presentadas al Fideicomiso y rechazadas por el Comité Técnico (sin tomar en cuenta el voto de los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes), o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, cualquiera de dichas Personas que haya presentado la oportunidad de inversión al Fideicomiso podrá llevar a cabo dicha inversión por su cuenta sin la participación del Fideicomiso (o del Vehículo Paralelo respectivo) en términos que no sean más favorables a aquéllos presentados y rechazados por el Fideicomiso. Las excepciones contenidas en el párrafo anterior aplicarán también a las obligaciones contenidas en el presente párrafo.

De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, podrán aprobar la contratación de Asesores Independientes con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría a efecto de que realicen los estudios de mercado que sean necesarios para verificar el cumplimiento de cualquiera de las excepciones a las obligaciones de exclusividad contenidas en la presente Sección.

Asesores Independientes

El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, podrán instruir al Fiduciario para que contrate a asesores independientes incluyendo, sin limitación, abogados, para que presten servicios de asesoría a los miembros del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores respecto de cualquier asunto o decisión que deba ser tomada por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, así como a los técnicos que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores requieran para tener un mayor entendimiento del sector o negocio al que pertenezca el Proyecto Inmobiliario en el que se vaya a realizar o se haya realizado una Inversión (los “**Asesores Independientes**”); en el entendido que, en caso que dichos asesores o especialistas requieran licencias, autorizaciones o permisos gubernamentales para la prestación de los servicios requeridos, entonces el Administrador deberá cerciorarse, antes de contratar a dichos asesores independientes, de que los mismos hubieren obtenido dichas licencias, autorizaciones o permisos, y de que las mismas permanezcan en pleno vigor y efecto. Los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de cualesquiera Asesores Independientes conforme a la presente Cláusula serán pagados por el Fideicomiso con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría y no podrán exceder, en conjunto, del monto de dicha Reserva para Gastos de Asesoría.

Información disponible a Tenedores

Una vez realizadas las Inversiones, el Fiduciario estará obligado a divulgar a los Tenedores, en los términos de la Circular Única de Emisoras, información periódica del Fideicomiso y, en caso de requerirse al amparo de dicha normatividad, de las Inversiones en particular.

Por otro lado, los Tenedores tendrán el derecho a solicitar al Fiduciario y/o al Representante Común, la información periódica financiera del Fideicomiso y, en su caso, de los Vehículos de Inversión en las cuales la inversión represente un porcentaje igual o mayor al 10% (diez por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, acompañada de los estados financieros trimestrales y anuales del Fideicomiso, de conformidad y por los medios que se determinen en la Circular Única de Emisoras; siempre que acompañen a su solicitud la constancia que acredite la titularidad de los Certificados Bursátiles, expedida por Indeval y, en su caso, el listado de titulares que para dichos efectos expida el intermediario financiero correspondiente; en el entendido que, los Tenedores deberán mantener confidencial la información que les sea proporcionada conforme a lo anterior, y sin perjuicio de las obligaciones de confidencialidad y disposiciones para evitar Conflictos de Interés que se establecen en el Fideicomiso.

El Fiduciario estará obligado a notificar, a través del SEDI como evento relevante, a la Bolsa de Valores, al Representante Común, al Fideicomitente y a los Tenedores, y a través de STIV-2 a la CNBV, el incumplimiento del Administrador en la entrega de los reportes y la información a la que por virtud de la Cláusula Vigésima y Vigésima Primera del Fideicomiso se encuentra obligado frente al Fiduciario, y como consecuencia de la cual el Fiduciario no estará en posibilidad de la obligación a su cargo frente a la CNBV y Bolsa de Valores dispuesta en los párrafos previos. El Fiduciario no será responsable por el incumplimiento de sus obligaciones al amparo de la Cláusula Vigésima Primera en la medida que dicho incumplimiento derive de la falta de recepción de la información necesaria para dar cumplimiento a las mismas por el incumplimiento del Administrador de sus obligaciones al amparo de dicha Cláusula.

Llamadas de Capital

Durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario, con la instrucción del Administrador, podrá realizar Llamadas de Capital a los Tenedores, cuyos recursos serán utilizados por el Fiduciario para los propósitos que el Administrador determine, que podrán ser, (i) la realización de Inversiones, (ii) el pago de Gastos de Mantenimiento (incluyendo el fondeo de la Reserva para Gastos de Mantenimiento), Gastos de Inversión, Gastos Continuos, y (iii) la realización de Inversiones Adicionales; en el entendido que, el Fiduciario no tendrá derecho a efectuar Llamadas de Capital una vez concluido el Periodo de Inversión, salvo en los supuestos de excepción que más adelante se indican.

Una vez que se haya llevado a cabo el pago de los Certificados correspondientes a una Emisión Subsecuente por parte de los Tenedores, el Indeval entregará los mismos a los Tenedores, con la finalidad de reflejar su Contribución Adicional.

Los recursos obtenidos de las Contribuciones Adicionales se depositarán en la Cuenta General para ser aplicados conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

El Fiduciario no podrá realizar Llamadas de Capital después de que termine el Periodo de Inversión, salvo en los siguientes casos:

- A.** Para pagar Gastos de la Emisión Inicial, así para fondear la Reserva para Gastos de Mantenimiento y pagar Gastos de Mantenimiento y Gastos Continuos;
- B.** Para pagar la Comisión de Administración;
- C.** Se podrán realizar Llamadas de Capital para cumplir compromisos de inversión asumidos durante el Periodo de Inversión, así como Inversiones Adicionales y pagar Gastos de Inversión relacionados con las mismas, siempre y cuando, para dichas Inversiones Adicionales, se cuente, de requerirse, con la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según el porcentaje que representen, considerando el monto de la Inversión original; y



- D. Pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión.

Procedimiento para las Llamadas de Capital

Previo a la realización de una Llamada de Capital, con al menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, con copia al Representante Común, una Instrucción de Llamada de Capital, que deberá incluir, cuando menos, la siguiente información:

- A. El número de Llamada de Capital;
- B. La Fecha de Registro, la Fecha Ex-Derecho, la Fecha Límite de Suscripción y la Fecha de Emisión Subsecuente;
- C. El Monto Adicional Requerido, en el entendido que, la suma de los Montos Adicionales Requeridos, y el resto de los Montos Adicionales Requeridos como resultado de Llamadas de Capital anteriores junto con las Aportaciones Mínicas Iniciales del conjunto de Tenedores, no deberá exceder en su conjunto del Monto Máximo de la Emisión;
- D. El número de Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Subsecuente;
- E. La Fecha de Emisión Subsecuente;
- F. El precio de suscripción de cada Certificado;
- G. El Compromiso por Certificado que cada Tenedor deberá suscribir y pagar por cada Certificado Bursátil en circulación del que sea titular antes de la Emisión Subsecuente;
- H. El Destino de los Recursos; y
- I. El estimado de los gastos relacionados con la Llamada de Capital.

El Fiduciario, con al menos 9 (nueve) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente, deberá notificar a los Tenedores sobre la Llamada de Capital correspondiente, mediante la publicación del anuncio respectivo a través del SEDI con el formato “Aviso de Derechos de Tenedores” (el “**Aviso de Derechos a los Tenedores**”), mismo que deberá incluir la información mencionada en el párrafo anterior; en el entendido que, el plazo de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente con el que se le deberá notificar a los Tenedores sobre dicha Llamada de Capital, podrá ser mayor, a discreción del Administrador, sujeto a lo establecido en la Circular Única de Emisoras y los mecanismos de operación de la Bolsa de Valores e Indeval. En caso de que el Fiduciario no cuente con el oficio de autorización de la CNBV, respecto a la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV el día de la publicación del primer anuncio de la Llamada de Capital, se deberá mencionar dentro del texto del Aviso de Derechos de Tenedores correspondiente que la Emisión Subsecuente se encuentra sujeta a la expedición de dicho oficio por parte de la CNBV.

El Fiduciario deberá entregar copia del Aviso de Derechos a los Tenedores al Indeval, a la Bolsa de Valores y a la CNBV por escrito o por los medios que estos determinen, y al Representante Común a más tardar el siguiente día al que se realice la Llamada de Capital correspondiente; en el entendido que, el Aviso de Derechos deberá ser anunciado nuevamente en el SEDI cada 2 (dos) Días Hábiles contados a partir de la primera notificación y hasta la Fecha Límite de Suscripción.

En adición a lo anterior, el Fiduciario deberá realizar lo siguiente:

- (a) A más tardar el noveno Día Hábil antes de la Fecha de Emisión Subsecuente, se deberá publicar en el SEDI la notificación a la Bolsa de Valores sobre la Llamada de Capital correspondiente.

- (b) A más tardar el sexto Día Hábil previo a la Fecha de Emisión Subsecuente, se deberá publicar en el SEDI el Aviso de Canje del Título (el “**Aviso de Canje**”) con el formato de Aviso de Derechos de Tenedores (Canje) derivado de la Emisión Subsecuente.
- (c) A más tardar el Día Hábil anterior a la Fecha Ex-Derecho (a más tardar a las 15:00 horas), se deberá publicar en el SEDI el oficio de autorización de la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV que sea emitido por la CNBV. En caso de que el Fiduciario no cuente con el oficio de autorización de la CNBV, respecto a la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV el día de la publicación del primer anuncio de la Llamada de Capital, se deberá mencionar dentro del texto del Aviso de Derechos correspondiente que la Emisión Subsecuente se encuentra sujeta a la expedición de dicho oficio por parte de la CNBV
- (d) A más tardar en la Fecha de Emisión Subsecuente, se deberá publicar en el SEDI copia del Título depositado en Indeval en sustitución del anterior.
- (e) A más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha de Límite de Suscripción, se deberá publicar en el SEDI el resultado de la Llamada de Capital correspondiente.

Cada Tenedor que, al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en la Llamada de Capital respectiva, sea titular de Certificados Bursátiles en términos de la legislación aplicable, deberá:

i. Ofrecer suscribir, mediante notificación a Indeval, a más tardar al cierre de operaciones de Indeval en la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados derivados de la Emisión Subsecuente que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en base al Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que sea titular al cierre de operaciones de la Fecha de Registro; y

ii. Pagar, por conducto de Indeval, dichos Certificados derivados de la Emisión Subsecuente en la Fecha de Emisión Subsecuente; en el entendido que, el número de Certificados que cada Tenedor deberá ofrecer suscribir y pagar, se determinará multiplicando el Compromiso por Certificado por el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular dicho Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo, en el entendido, que en caso de que el número de Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir y pagar a un Tenedor en la Fecha de Emisión Subsecuente sea menor a 1 (uno), el número de Certificados Bursátiles que deberá suscribir y pagar será 1 (uno).

El Fiduciario únicamente emitirá los Certificados Bursátiles que los Tenedores hayan ofrecido suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción y hayan pagado efectivamente en la Fecha de Emisión Subsecuente (o aquellos que se hayan suscrito y pagado dentro del Periodo de Cura). Sólo tendrán derecho a suscribir los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente, los Tenedores de Certificados Bursátiles con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que sean titulares en la Fecha de Registro. La suscripción se considerará realizada en la fecha en que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente y se hayan pagado los Certificados correspondientes. En caso de que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados que le correspondan, ya sea en su totalidad o en una porción, se verá sujeto a la Dilución Punitiva que se describe en la Sección 7.7.2 del Fideicomiso.

Considerando los mecanismos de operación de la Bolsa de Valores, cualquier Persona que adquiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados que se emitan en la Emisión Subsecuente correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la Dilución Punitiva que se describe en la Sección 7.7.2. Por otro lado, el Tenedor que transfiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Subsecuentes que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso por Certificado

correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la fecha de la Emisión Subsecuente ya no es titular de los mismos.

En caso de que al cierre de operaciones de la Fecha Límite de Suscripción el Fiduciario no hubiere recibido evidencia de las órdenes de suscripción enviadas a Indeval, correspondientes a todos los Certificados Bursátiles a ser emitidos en la Emisión Subsecuente correspondiente, el Fiduciario:

A. Podrá modificar conforme a las instrucciones del Administrador la Llamada de Capital mediante la prórroga a la Fecha Límite de Suscripción por un plazo de 2 (dos) Días Hábiles (dicha modificación, una “**Prórroga de Llamada de Capital**”); y,

B. Podrá modificar otros aspectos de la Llamada de Capital o cancelarla y emitir una nueva Llamada de Capital de conformidad con las instrucciones del Administrador, en cualquier caso debiendo hacer el anuncio respectivo a través del SEDI y entregando un aviso por escrito a Indeval, a la Bolsa de Valores, a la CNBV, con copia al Representante Común, notificando dicha prórroga o modificación a la Llamada de Capital respectiva (incluyendo, de ser el caso, cualquier modificación a la Fecha de Emisión Subsecuente respectiva) a más tardar antes del inicio de operaciones del Día Hábil inmediato siguiente a dicha Fecha Límite de Suscripción. La nueva Llamada de Capital o la Llamada de Capital modificada deberá cumplir, en todo caso, con los requisitos establecidos para una Llamada de Capital que se establecen en la presente Cláusula, incluyendo sin limitación, los tiempos con que la misma deba realizarse salvo que la única modificación de dicha Llamada de Capital sea la Prórroga de Llamada de Capital y, por consiguiente, la Fecha de Emisión Subsecuente.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, podrá otorgar un periodo de 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Subsecuente (el “**Periodo de Cura**”), para que cualquier Tenedor que haya ofrecido suscribir la totalidad de los Certificados Bursátiles que le haya correspondido suscribir conforme a la Llamada de Capital en la Fecha Límite de Suscripción, pero haya incumplido con el pago de los mismos en la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, pague dichos Certificados. Para efectos de lo anterior, cualquier Tenedor que haya ofrecido suscribir pero no haya pagado los Certificados que le correspondan en la Fecha de Emisión Subsecuente, pagará, en adición al precio de los Certificados correspondientes, una penalidad calculada aplicando, al precio de los Certificados correspondientes, una tasa de interés anual equivalente al resultado de multiplicar por 2 (dos) la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 29 (veintinueve) días naturales, que sea publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el Día Hábil inmediato anterior a la original Fecha de Emisión Subsecuente, por el número de días naturales transcurridos a partir del Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente original y, en su caso, hasta la Fecha de Emisión Subsecuente prorrogada, que será el tercer Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente original (en el entendido que el cálculo de la penalidad se efectuará utilizando el procedimiento de días naturales transcurridos, con divisor de 360 (trescientos sesenta) días. Las cantidades recibidas por el Fideicomiso en concepto de penalidad en términos de lo anterior serán utilizadas de conformidad con las instrucciones del Administrador, para lo siguiente:

(a) En su caso, pagar al Fiduciario y al Administrador los gastos debidamente comprobados incurridos durante el Periodo de Cura como resultado del incumplimiento del Tenedor;

(b) Para realizar Inversiones, Inversiones Adicionales y pagar Gastos de Inversión relacionados con las mismas.

(c) Para aumentar los montos depositados en la Reserva para Gastos de Mantenimiento y en la Reserva para Gastos de Asesoría.

A más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, el Fiduciario por instrucciones del Administrador deberá notificar a los Tenedores sobre el inicio del Periodo de Cura, mediante la publicación del anuncio respectivo a través del SEDI. El Fiduciario deberá entregar copia de dicho anuncio al Indeval, por escrito en la misma fecha en la que se publique en el SEDI, a la CNBV y a la Bolsa de Valores; en el entendido que, al finalizar el Periodo de Cura, el Fiduciario emitirá un nuevo Título y canjeará

el título depositado inicialmente en la Fecha de Emisión Subsecuente respectiva, con la finalidad de que dicho Título refleje inclusive los Certificados efectivamente suscritos y pagados por los Tenedores al finalizar el Periodo de Cura. Derivado de lo anterior, el Indeval transferirá conforme a la información entregada por el Fiduciario el número de Certificados Bursátiles de la Emisión Subsecuente que corresponda, a aquellos Tenedores que efectivamente pagaron las cantidades señaladas en este párrafo, como resultado del Periodo de Cura referido.

Ni Indeval, ni el Fiduciario intervendrán en el cálculo de las penalidades aplicables en el Periodo de Cura contenido en el presente apartado, las cuales serán calculadas por el Administrador con apoyo del Representante Común.

El Fiduciario deberá mantener, con la asistencia y con la información que le proporcione el Administrador e Indeval, un registro en el que conste el monto de las aportaciones recibidas por el Fideicomiso como resultado de las Emisiones Iniciales y de cada Emisión Subsecuente, el monto de los Compromisos Restantes de los Tenedores, el número de Certificados Bursátiles que correspondió emitir en cada Emisión Subsecuente que se hubiera realizado a esa fecha, y el Compromiso por Certificado correspondiente a cada Certificado Bursátil en circulación para cada Emisión Subsecuente que se hubiera realizado a esa fecha.

Los Certificados Bursátiles que se emitan en la Fecha de Emisión Inicial, serán ofrecidos para su suscripción a un precio de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno, y se considerará que cada Tenedor aporta \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) al Fideicomiso por cada Certificado Bursátil que adquiriera en la Fecha de Emisión Inicial. En virtud de lo anterior, el número de Certificados a emitirse en la Emisión Inicial será igual al monto a ser emitido dividido entre 100 (cien).

Por otro lado, el precio de los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial de cualquier Ampliación, tendrán el precio que se establezca en el aviso con fines informativos que se publique con motivo de dicha Ampliación.

El número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir en una Emisión Subsecuente, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas, se determinará utilizando la siguiente fórmula (en el entendido que el número de Certificados que efectivamente se emitan en una Emisión Subsecuente podrá ser ajustado para reflejar el monto que haya sido efectivamente suscrito en la Fecha Límite de Suscripción correspondiente, y que dicho ajuste no afectará los cálculos siguientes):

$$X_i = (2^i) (Y_i/100)$$

Donde:

- X_i = al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir en la Emisión Subsecuente correspondiente, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas a la fecha de cálculo respectiva
- Y_i = al monto de la Emisión Subsecuente correspondiente
- i = al número de Llamada de Capital correspondiente

El precio a pagar por Certificado Bursátil en cada Emisión Subsecuente se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$P_i = Y_i / X_i$$

Donde:

2
7

P_i = al precio por Certificado Bursátil en la Emisión Subsecuente correspondiente; en el entendido que, para calcular P_i se utilizarán hasta diez puntos decimales

El número de Certificados Bursátiles a ser emitidos en una Emisión Subsecuente que un Tenedor debe suscribir por cada Certificado Bursátil del que sea titular en la Fecha de Registro correspondiente (el “**Compromiso por Certificado**”), se determinará por el Administrador utilizando la siguiente fórmula:

$$C_i = \frac{X_i}{\sum_{j=1}^i X_j - 1}$$

Donde:

C_i = al Compromiso por Certificado

Lo anterior en el entendido que, el número de Certificados Bursátiles que deberá ofrecer suscribir y pagará cada Tenedor se determinará multiplicando dicho Compromiso por Certificado por el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular dicho Tenedor en la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo, en el entendido, que en caso de que el número de Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir y pagar a un Tenedor en la Fecha de Emisión Subsecuente sea menor a 1 (uno), el número de Certificados Bursátiles que deberá suscribir y pagar será 1 (uno).

De manera ilustrativa, a continuación, se desarrollan las fórmulas para determinar el Compromiso por Certificado para la primera, la segunda y la tercera Llamada de Capital:

1. En la primera Llamada de Capital, el Compromiso por Certificado se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_1 = \frac{X_1}{X_0}$$

Donde:

X_1 = al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir respecto de la primera Llamada de Capital

X_0 = al número de Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial

2. En la segunda Llamada de Capital, el Compromiso por Certificado se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_2 = \frac{X_2}{X_0 + X_1}$$

Donde:

X₂= al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir respecto de la segunda Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera Llamada de Capital

3. En la tercera Llamada de Capital, el Compromiso se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_3 = \frac{X_3}{X_0 + X_1 + X_2}$$

Donde:

X₃= al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir respecto de la tercer Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera y segunda Llamadas de Capital

El monto de la aportación que realice cada Tenedor al Fideicomiso será igual al monto que resulte de multiplicar el número de Certificados Bursátiles que suscriba dicho Tenedor en la Emisión Subsecuente correspondiente, por el precio por Certificado Bursátil de la Emisión Subsecuente correspondiente.

Los cálculos descritos en los párrafos anteriores serán realizados por el Administrador y este a su vez tendrá que notificar el resultado de los mismos al Fiduciario y al Representante Común mediante el envío de la instrucción que hará llegar al Fiduciario para llevar a cabo la Llamada de Capital.

El Fiduciario, al día siguiente de finalizado el plazo para acudir a la Llamada de Capital, deberá proporcionar a la CNBV, a la Bolsa de Valores y al público en general, la información establecida en el Artículo 35 Bis de la Circular Única de Emisoras.

En cuanto a los sistemas de administración de efectivo para el manejo de los recursos de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes, los montos que reciba el Fiduciario respecto de la Emisión Inicial y las Emisiones Subsecuentes de los Certificados Bursátiles serán recibidos en la Cuenta General y estarán sujetos a los procedimientos que se establecen en las Cláusulas Décima Primera, Décima Segunda y Décima Tercera del Fideicomiso.

Consecuencias para los Tenedores que incumplan con las Llamadas de Capital

Conforme al mecanismo de Llamadas de Capital descrito en la presente Cláusula Séptima, si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, se verá sujeto a una Dilución Punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados Bursátiles conforme a su Compromiso por Certificado. En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados Bursátiles en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso por Certificado, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que si suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Subsecuente. Dicha Dilución Punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que si lo hagan, se verá reflejada en lo siguiente:

2
 2

A. En las Distribuciones a los Tenedores que realice el Fiduciario conforme a la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso, y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados Bursátiles, ya que dichas Distribuciones a los Tenedores y pagos se realizarán con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento en que se lleven a cabo;

B. En los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman, y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen, con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento que se realicen las Asambleas de Tenedores o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;

C. En los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, toda vez que dichos derechos se calculan con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento de designación o en el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico; y

D. En el derecho a suscribir Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Subsecuentes y en Ampliaciones, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular cada Tenedor en la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital y en la Opción de Ampliación correspondiente, y no en el número de Certificados Bursátiles que adquirió dicho Tenedor respecto de la primera Emisión Inicial.

De conformidad con lo descrito en la presente Sección, existe la posibilidad de que uno o más Tenedores no atiendan a las Llamadas de Capital. Si alguno de los Tenedores no acude a una Llamada de Capital y no paga los Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente, el Fideicomiso podría verse imposibilitado en cumplir con el plan de negocios, con las obligaciones que adquiriera en los términos del Fideicomiso y con el Periodo de Inversión que se establece en el prospecto de colocación y en el suplemento informativo correspondiente, e incidir negativamente en la rentabilidad de los Certificados Bursátiles. Adicionalmente, se podría perder la posibilidad de realizar la Inversión correspondiente y el Fideicomiso podría tener que pagar penas y gastos al respecto. Estos hechos constituyen un riesgo adicional a aquellos derivados de las Inversiones que realice el Fideicomiso que se establecen en el plan de negocios.

Ninguno de los Tenedores tendrá la obligación de suscribir y pagar Certificados por un monto mayor a su Compromiso Restante. En caso de que algún Tenedor incumpla con el pago los Certificados que esté obligado a suscribir en una Emisión Subsecuente, dichos Certificados serán cancelados, sin que se genere una obligación de los demás Tenedores de adquirir los mismos.

Cualquier modificación a las penas establecidas en la presente Sección, implicará la modificación del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, lo anterior sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores otorgada en términos de la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso.

Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados, autorizan e irrevocablemente instruyen a los intermediarios financieros a través de los cuales sean propietarios de Certificados, a proporcionar, al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador la documentación necesaria para determinar si dicho Tenedor suscribió y pagó los Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital. Adicionalmente, el Día Hábil inmediato siguiente a cada Fecha Límite de Suscripción, el Fiduciario deberá informar por instrucciones del Administrador y con base a la información entregada por este último a la CNBV, a la Bolsa de Valores y al público inversionista a través de una publicación en el SEDI, la información sobre el resultado de la Llamada de Capital respectiva a dicha Fecha Límite de Suscripción, según lo establecido en el Fideicomiso.

Distribuciones

Distribuciones

2
7

Con por lo menos 8 (ocho) Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Distribución, el Administrador determinará, de los recursos disponibles en la Cuenta de Distribuciones, el monto que será distribuido a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar, como fideicomisario en segundo lugar, en su caso, en cada Fecha de Distribución (el “**Monto Distribuible**”).

El Administrador instruirá al Fiduciario (con copia para el Representante Común) para que distribuya el Monto Distribuible de los recursos disponibles en la Cuenta de Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar, en su caso, en dicha Fecha de Distribución de conformidad con el siguiente orden de prelación; en el entendido que, el Fiduciario deberá notificar por escrito a la Bolsa de Valores (a través del SEDI), a la CNBV (a través del STIV-2), y al Indeval por escrito, (o por los medios masivos que esta determine), con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Distribución, el Monto Distribuible; y en el entendido, además, que no podrá hacerse pago alguno de un concepto posterior en tanto los rubros anteriores no hayan sido íntegramente cubiertos y antes de realizar cualesquiera de los pagos descritos a continuación, el Fiduciario deberá aplicar el Monto Distribuible depositado en la Cuenta de Distribuciones en dicha fecha para pagar en su caso, y en seguimiento a las instrucciones del Administrador, cualesquiera montos debidos y pagaderos por el Fiduciario en favor del Administrador:

- A. Retorno de capital.** *Primero*, el 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones acumuladas equivalentes al Monto Total Invertido de los Tenedores;
- B. Retorno preferente.** *Segundo*, el 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones totales acumuladas que les otorguen una Tasa Interna de Retorno de 11% (once por ciento) respecto del Monto Total Invertido de los Tenedores;
- C. Distribución no preferente.** *Tercero*, el 80% (ochenta por ciento) al Fideicomisario en Segundo Lugar (o cualquiera de sus Afiliadas, según se le instruya por escrito al Fiduciario), en dicho carácter, por concepto de Distribución por Desempeño, hasta que las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciba el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario, con la validación de este último respecto al cumplimiento de sus políticas de identificación del cliente) conforme al presente inciso sean equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de (x) las Distribuciones totales acumuladas que reciban los Tenedores conforme al numeral anterior, más (y) las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciba el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) conforme al presente inciso; y
- D. Distribución excedente.** *Cuarto*, el 80% (ochenta por ciento) a los Tenedores, a prorrata, y el 20% (veinte por ciento) al Fideicomisario en Segundo Lugar (o a cualquiera de sus Afiliadas según se lo instruya por escrito al Fiduciario), en dicho carácter, por concepto de Distribución por Desempeño.

Impuestos

En caso y en la medida que al Fiduciario, al Fideicomisario en Segundo Lugar o a cualquier otra Persona (incluyendo Vehículos de Inversión) se le requiera bajo la Ley Aplicable que retenga, recaude y/o pague, cualquier impuesto u otras contribuciones, incluyendo sin limitar los pagos provisionales de ISR efectuados por los Vehículos de Inversión, respecto de los pagos efectuados o que deban ser efectuados a los Tenedores o como resultado de la participación de dichos Tenedores en el Fideicomiso, las cantidades así retenidas, recaudadas y/o pagadas, a las Autoridades Gubernamentales deberán considerarse para todos los fines del Fideicomiso, distribuidas a los Tenedores a la presente Cláusula Décima Segunda, en el momento en que dicho impuesto u otra contribución sea retenida, recaudada y/o pagada, lo que ocurra primero.

Derechos de Reembolso

2
 7

Una vez concluidas la liquidación final y desinversión de todos los activos del Fideicomiso así como la distribución final del mismo, si el Administrador, recibe Distribuciones por Desempeño totales acumuladas conforme a la presente Cláusula que excedan del 20% (veinte por ciento) de las Distribuciones totales acumuladas pagadas a los Tenedores y al Administrador, el Administrador deberá, dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha de conclusión de dicha liquidación final, desinversión y distribución, entregar al Fiduciario las cantidades excedentes que le correspondan, y el Fiduciario deberá distribuir dichas cantidades a los Tenedores a prorrata (con base en el número de Certificados de los que sean titulares dichos Tenedores) inmediatamente a partir de la fecha en que reciba dichas cantidades.

No obstante lo anterior, en ningún caso el Fideicomisario en Segundo Lugar estará obligado a rembolsar a los Tenedores un monto superior al excedente, en caso de haberlo, de (x) los montos totales distribuidos a dicho Fideicomisario en Segundo Lugar, entre (y) los impuestos locales a nivel federal y estatal en México y en los Estados Unidos de América (tomando en cuenta un estimado de los pagos de impuesto sobre la renta en México que el Fideicomiso deba realizar a nombre de dicho Fideicomisario en Segundo Lugar con respecto a dichas distribuciones), según se determine conforme a la Ley Aplicable que esté en vigor en el ejercicio fiscal en el que la obligación fiscal respectiva haya surgido.

Adicionalmente, en caso de Destitución del Administrador con Causa, y exista una devolución de la Distribución por Desempeño del Administrador, así como en cualquier caso en que por la actuación con dolo, negligencia grave o mala fe del Administrador se cause un daño patrimonial al Fideicomiso, dicho Administrador estará obligado a responder civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión.

Cálculo de las Distribuciones

El Auditor Externo estará facultado en todo momento para verificar el cálculo del Monto Distribuible realizado por el Administrador, así como las Distribuciones realizadas al amparo de esta Cláusula. Para los efectos anteriores, el Fiduciario deberá contratar estos servicios del Auditor Externo cuando en su caso, se lo instruya el Administrador previa aprobación y/o solicitud del Comité Técnico en términos de lo establecido en el Fideicomiso y/o cuando se lo solicite el Representante Común.

Amortización

Los Certificados que se emitan al amparo del Fideicomiso serán no amortizables.

Obligación de pago de principal e intereses

No obstante, lo establecido en la presente Cláusula Décima Segunda, no existe obligación del Fiduciario de pagar a los Tenedores, con respecto de los Certificados Bursátiles, una suma de dinero por concepto de principal y, en su caso, intereses.

Contabilidad; Estados Financieros

Contabilidad; Contador del Fideicomiso

Tan pronto como sea posible a partir de la celebración del Fideicomiso, el Fiduciario deberá contratar al Contador del Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, según le instruya el Administrador por escrito, para llevar a cabo la contabilidad diaria del Fideicomiso y cumplir con las obligaciones del Fideicomiso en materia fiscal a que se refiere la Cláusula Vigésima del en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que: (i) su independencia deberá ser calificada por la Asamblea de Tenedores; y (ii) posteriormente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya al Contador del Fideicomiso por un contador público independiente de reconocido prestigio en México; en el entendido, además, que el Administrador podrá ser quien lleve la contabilidad del Fideicomiso, para lo cual deberá notificar al Fiduciario al respecto.

Auditor Externo

Inicialmente, el Fiduciario contratará, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a PricewaterhouseCoopers, S.C. como el auditor externo del Fideicomiso (el “**Auditor Externo**”) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; según el mismo sea ratificado por el Comité Técnico en la Sesión Inicial, en el entendido que, posteriormente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya al Auditor Externo, con la autorización previa del Comité Técnico en términos de la Sección 17.7.2 del Fideicomiso.

Estados Financieros No Auditados

Dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la terminación de cada uno de los tres primeros trimestres de cada ejercicio fiscal, y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre de cada ejercicio fiscal, el Fiduciario pondrá a disposición del Representante Común, los miembros del Comité Técnico y los Tenedores, a través de la publicación de la misma en el STIV-2, la página de la Bolsa de Valores a través del SEDI, los estados financieros trimestrales no auditados del Fideicomiso, de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión, de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras. Dichos estados financieros no auditados deberán ser preparados por el Administrador o por el Contador del Fideicomiso, según corresponda, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) y conforme a lo previsto en la Circular Única de Emisoras, en el entendido, que deberán ser entregados al Fiduciario con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a su publicación.

Estados Financieros Auditados

Al final de cada ejercicio fiscal del Fideicomiso, el Auditor Externo auditará los estados financieros anuales del Fideicomiso y deberá entregar dichos estados financieros auditados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común y a los miembros del Comité Técnico; en el entendido que, los estados financieros auditados deberán incluir la carta de independencia emitida por dicho Auditor Externo conforme lo establece el Artículo 84 de la Circular Única de Emisoras.

Estados de Cuenta

El Fiduciario contará con un registro de las operaciones que realice. Dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles siguientes al cierre de cada mes, comenzando en el mes siguiente a la fecha del Fideicomiso, en la página de internet www.actinver.com pondrá a disposición para el Administrador y el Representante Común los estados de cuenta, mismos que reflejarán las cantidades que se encuentren depositadas en cada una de las Cuentas del Fideicomiso y los movimientos realizados por el Fideicomiso durante el mes inmediato anterior.

El Fiduciario preparará los estados de cuenta conforme a los formatos que han sido establecidos institucionalmente por el Fiduciario y contendrán la información que el Fiduciario determine de conformidad con sus políticas institucionales. Considerando que las Cuentas del Fideicomiso podrán ser mantenidas por una institución financiera distinta de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver; las Partes acuerdan que el Fiduciario únicamente estará obligado a entregar dichos estados de cuenta con base en sus formatos institucionales, sin necesidad de replicar la información del banco correspondiente en los estados de cuenta del Fiduciario. De igual forma, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes al término de cada mes, siempre y cuando haya recibido los mismos, el Fiduciario proporcionará los estados de cuenta recibidos por parte de las instituciones financieras en las que mantenga las Cuentas del Fideicomiso. El Administrador y el Representante Común expresan su consentimiento y aceptación para que los estados de cuenta sean enviados electrónicamente a los correos electrónicos previstos en el **Anexo “A”** referente al “Programa Libre de Papel” del Fideicomiso o a cualquier otro correo electrónico que dichas Partes notifiquen al Fiduciario, en términos del referido anexo, firmado por apoderado debidamente acreditado y con facultades suficientes de cada una de las Partes. El Fiduciario no será responsable si dichos estados de cuenta no pudiesen ser entregados por causas no imputables al Fiduciario, en cuyo caso cualquiera del Administrador o el Representante Común podrán solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes.

2
 7

Reportes

Reporte Trimestral

El Administrador preparará en los formatos aplicables conforme a la normatividad vigente y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Contador del Fideicomiso, en su caso, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios un Reporte Trimestral que deberá contener los estados financieros trimestrales no auditados del Fideicomiso preparados por el Administrador o el Contador del Fideicomiso para el trimestre inmediato anterior, así como la información económica, contable y administrativa que se precise en los formatos electrónicos correspondientes, en su caso, comparando cuando menos las cifras del trimestre de que se trate con los estados financieros del ejercicio anterior de conformidad con la normatividad contable aplicable (el “**Reporte Trimestral**”).

El Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Contador del Fideicomiso, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios dicho Reporte Trimestral con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a su publicación, la cual deberá realizarse a más tardar: (i) en el caso de adjuntar los estados financieros trimestrales no auditados respecto de los 3 (tres) primeros trimestres del ejercicio fiscal del Fideicomiso, el vigésimo Día Hábil siguiente a la terminación del trimestre correspondiente; y (ii) en el caso de adjuntar los estados financieros trimestrales no auditados respecto del último trimestre del ejercicio fiscal del Fideicomiso, el cuadragésimo Día Hábil siguiente a la terminación de dicho trimestre. Cualquier Tenedor tendrá derecho de obtener, a su costa, una copia de dichos Reportes Trimestrales mediante solicitud al Representante Común.

Reporte Anual

A más tardar cinco días hábiles previos al 30 de abril de cada año calendario durante la vigencia del Fideicomiso, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico un reporte anual (el “**Reporte Anual**”) en los términos del Anexo N Bis 2 de la Circular Única de Emisoras.

Otras Obligaciones de reporte e información

En adición a lo anterior, el Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador, deberá cumplir con todas las demás obligaciones de reportar y proporcionar información aplicable al Fideicomiso de conformidad con el Título Cuarto y Quinto de la Circular Única de Emisoras.

En adición, el Administrador tendrá la obligación de entregar, dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes al final de cada trimestre de cada ejercicio fiscal, al Representante Común y al Comité Técnico, así como a los Tenedores que así lo soliciten por escrito (habiendo previamente comprobado su calidad de Tenedor mediante la entrega de las constancias que Indeval expida para dichos efectos), un reporte que deberá contener, entre otros, el reporte del desempeño de sus funciones respecto al estatus que guardan las Inversiones, los Vehículos de Inversión, las Desinversiones que en su caso se tengan a la fecha, el desembolso de gastos incluyendo las Comisiones de Administración pagadas, las coinversiones de Co-Inversionistas Terceros y los Vehículos Paralelos que se tengan; así como la información y documentación relacionada con el cumplimiento de sus funciones.

De manera general, los Tenedores tendrán el derecho a solicitar al Fiduciario a través del Representante Común, tener acceso a información de forma gratuita que el Fideicomiso no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única de Emisoras, incluyendo la información periódica financiera y jurídica del Fideicomiso y, en su caso, de las Empresas Promovidas, acompañada de los estados financieros trimestrales y anuales del Fideicomiso, de conformidad y por los medios que se determinen en la Circular Única de Emisoras; siempre que acompañen a sus solicitud la constancia que acredite la titularidad de los Certificados Bursátiles, expedida por Indeval y, en su caso, el listado de titulares emitido por el intermediario financiero correspondiente; en el entendido que, los Tenedores deberán mantener confidencial la información que les sea proporcionada conforme lo anterior. Dicha información deberá estar relacionada con las inversiones que pretenda realizar el Fiduciario, incluyendo el Memorándum de Inversión, sin perjuicio de

las disposiciones que en materia de confidencialidad y de conflictos de interés se hayan establecido en los documentos de la emisión.

Los miembros del Comité Técnico, el Proveedor de Precios, el Valuador Independiente, el Representante Común y los Tenedores (por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles), se obligan por virtud del Fideicomiso a mantener y conservar en absoluta confidencialidad respecto a la información que por virtud del Fideicomiso tengan conocimiento, ya sea que esta se encuentre contenida en el clausulado del Fideicomiso o en cualquier otro convenio o contrato relacionado con el mismo, en la medida que la misma no sea información pública. La obligación de confidencialidad que aquí se menciona incluye, entre otras, la obligación de no revelar, transmitir, comunicar, usar, entregar y/o hacer accesible a cualquier tercero por medio impreso, manual, electrónico, conferencias, publicidad o cualquier otra forma o medio (incluso en una manera temporal o si se regresa), ya sea en parte o en su conjunto a terceras personas, la información de las Empresas Promovidas referida en esta Sección; a menos que dicha información sea del conocimiento público o que su revelación, transmisión, comunicación, uso o entrega deba realizarse de conformidad con la legislación aplicable, sea ordenada por una autoridad competente con fundamento en la legislación aplicable o en cumplimiento a las funciones y obligaciones a su cargo conforme al Fideicomiso.

Terminación

El Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión permanecerán en pleno vigor y efecto hasta la Fecha de Terminación del Fideicomiso. No obstante lo anterior, el Fideicomiso no podrá darse por terminado hasta que (i) todas las Inversiones hayan sido desinvertidas conforme al Fideicomiso, (ii) todas las deudas asumidas por el Fideicomiso hayan sido liquidadas, (iii) todo el efectivo depositado en las Cuentas del Fideicomiso haya sido distribuido por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, y (iv) que no queden más obligaciones pendientes del Fideicomiso de cualquier naturaleza, incluyendo obligaciones contingentes o desconocidas, según lo determine el Administrador a su entera discreción; (o, si el Administrador fue removido de conformidad con los términos del Contrato de Administración, según lo determine el Fideicomisario en Segundo Lugar a su entera discreción, en cuyo caso el Fiduciario no podrá terminar el Fideicomiso hasta que todos los montos adeudados al Administrador de conformidad con los Documentos de la Emisión, hayan sido pagados en su totalidad). En caso de que la Asamblea de Tenedores resuelva la terminación del Fideicomiso conforme a la Sección 16.7 del Fideicomiso, el Fideicomiso terminará en la fecha en que se cumplan los supuestos descritos anteriores.

No obstante, lo anterior, el plazo de el Fideicomiso no podrá exceder del plazo señalado en el inciso III del artículo 394 de la LGTOC

Convenio para el ejercicio del voto

A la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario, el Fideicomitente y el Administrador no tienen conocimiento de conversaciones o convenios para el ejercicio del derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico. Asimismo, no existen acuerdos que tengan por objeto la inversión en algún Proyecto Inmobiliario.

2.3.2. Primer Convenio Modificatorio al Fideicomiso

Con fecha 27 de enero de 2022, se celebró el Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso, a través del cual se realizaron modificaciones a las Cláusulas que a continuación se listan, y dichos cambios se ven reflejados en la Sección 2.3.1 anterior:

1. Sección 16.7.1, Asuntos que requieren quórum de asistencia y votación ordinarios, de la Cláusula Décima Sexta, Asambleas de Tenedores.
2. Sección 17.7.2, Facultades que requieren votación exclusiva de los miembros designados por los Tenedores y los Miembros Independientes, de la Cláusula Décima Séptima, Comité Técnico.

2
 7

2.3.3. Segundo Convenio Modificatorio al Fideicomiso celebrado con fecha 1 de febrero de 2022

Con fecha 1 de febrero de 2022, se celebró el Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso, a través del cual se realizaron modificaciones a las Cláusulas que a continuación se listan, y dichos cambios se ven reflejados en la Sección 2.3.1 anterior:

1. Se incluye la definición de “Compromiso Total”, en la Sección 1.1, “Términos Definidos”, de la Cláusula Primera, “Definiciones”.
2. Se modifica la definición de “Comisión de Administración”, establecida en la Sección 1.1, “Términos Definidos”, de la Cláusula Primera, “Definiciones”
3. Se modifica el inciso (ii) de la Sección 7.2, “Aportación Mínima de Capital”, de la Cláusula Séptima, “Emisión de Certificados Bursátiles con Llamadas de Capital con Actualización del Monto”.

2.3.4. Resumen del Contrato de Administración, según el mismo fue modificado a través del Primer Convenio Modificatorio de fecha 1 de febrero de 2022.

Nombramiento

El Fiduciario nombra y contrata al Administrador, y el Administrador en este acto acepta el nombramiento hecho por el Fiduciario y se obliga frente al Fiduciario, a llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración conforme a los términos y sujeto a las condiciones previstas en los mismos.

Servicios

El Fiduciario encomienda al Administrador la prestación de los servicios que se describen a continuación, y el Administrador se obliga a prestar al Fiduciario los siguientes servicios (en conjunto, los “**Servicios**”):

- A. Identificar, investigar, analizar, estructurar, asesorar, opinar, negociar y, en su caso, ejecutar, a solicitud del Fiduciario, las potenciales Inversiones que a través de los Vehículos de Inversión efectúe el Fiduciario;
- B. Investigar, analizar, estructurar, asesorar, opinar, negociar y, en su caso, ejecutar, a solicitud del Fiduciario, las potenciales Desinversiones;
- C. Llevar a cabo todos los actos y gestiones, que estén dentro de su control, a efecto de que se negocien y celebren las Inversiones y Desinversiones correspondientes conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- D. Respecto de cualquier Inversión que realice o tenga la intención de realizar, asesorase de expertos y tomar las medidas a su alcance para que la Inversión de que se trate se realice conforme a lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable, incluyendo disposiciones de carácter fiscal, de seguridad social, laboral y ambiental;
- E. Prestar toda clase de servicios de gestoría, directamente o a través de terceros, que sean necesarios para la realización por parte del Fideicomiso de Inversiones y Desinversiones, incluyendo la obtención de permisos, licencias, concesiones y/o autorizaciones ante las autoridades federales o locales competentes que sean necesarios para la realización de las Inversiones o de las Desinversiones;
- F. Junto con el Contador del Fideicomiso, llevar a cabo la presentación de las declaraciones de impuestos del Fideicomiso de conformidad con la legislación aplicable y dar cumplimiento a las obligaciones



fiscales establecidas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitar los pronunciamientos en materia fiscal y tributaria vigentes;

G. De así solicitarlo el Fiduciario, asistir al Fiduciario con la preparación, presentación y negociación de cualesquier reportes y solicitudes de autorizaciones requeridos por cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo la CNBV y la Bolsa de Valores;

H. Proporcionar servicios de administración de las Inversiones, y llevar a cabo los demás actos necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso; y

I. En general, llevar a cabo cualesquiera otras actividades de asesoría, o relacionadas con la administración de Inversiones o respecto de Desinversiones, que sean necesarias para que el Administrador cumpla con sus obligaciones conforme al Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso.

Deberes

El Administrador deberán en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la LMV en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que éste realice, en cada caso, según dichos deberes sean restringidos o modificados de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración.

El Administrador deberá desempeñar los Servicios de buena fe y en lo que considere es en el mejor interés del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión.

Obligaciones del Administrador

En adición a las obligaciones del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso, y a efecto de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Administrador se obliga a:

Búsqueda de Oportunidades de Inversión

El Administrador se obliga a investigar, evaluar y estructurar las Inversiones potenciales del Fideicomiso; en el entendido, que cada una de dichas Inversiones potenciales deberá cumplir con los Lineamientos de Inversión (salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe lo contrario).

Coinversión con Vehículos Paralelos y Co-Inversionistas Terceros

El Administrador se obliga a investigar, evaluar y estructurar oportunidades de Inversión para coinvertir con Vehículos Paralelos o asociarse con Co-Inversionistas Terceros, a efecto de que el Fideicomiso coinvierta con dichos Vehículos Paralelos o Co-Inversionistas Terceros en Proyectos Inmobiliarios que cumplan con los Lineamientos de Inversión que sean acordados entre el Fideicomiso y dicho Vehículo Paralelo o Co-Inversionista Tercero; en el entendido, que las Inversiones que se realicen a través de dichas plataformas deberán en cualquier caso cumplir con los Lineamientos de Inversión y los demás requisitos que, en su caso, se establezcan en el Contrato de Fideicomiso.

Inversiones

El Administrador podrá instruir por escrito al Fiduciario para que realice Inversiones en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso siempre y cuando dichas Inversiones **(i)** cumplan en todo momento con las disposiciones establecidas en la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso, **(ii)** cumplan con los Lineamientos de Inversión descritos en la Sección 8.1 del Contrato de Fideicomiso, **(iii)** se haya obtenido la autorización previa de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico, según resulte aplicable, conforme al Contrato de Fideicomiso; y **(iv)** cumplan con lo establecido en la Cláusula 9.2 del contrato de Fideicomiso.

Contratistas Terceros

El Administrador podrá encomendar, delegar o ceder cualquiera de sus derechos u obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración a cualquier tercero incluyendo sin limitar a cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias; en el entendido, que el Administrador continuará siendo directamente responsable en todo momento respecto de dichas obligaciones o facultades subcontratadas frente al Fideicomiso; y en el entendido, además, que en los casos en que se contrate a una Afiliada o subsidiaria y dicha operación constituya una operación con Partes Relacionadas conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador requerirá de la autorización previa del Comité Técnico, la cual deberá ser otorgada en una sesión en la cual los Miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a votar respecto de dicho asunto, o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda. Adicionalmente, el Administrador responderá frente al Fiduciario por los servicios que presten terceros con los que el Administrador haya subcontratado dichos servicios.

Consultores del Administrador

El Administrador podrá contratar a uno o más consultores respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración; en el entendido, que el Administrador no podrá delegar a dichos consultores ninguna de sus obligaciones o facultades establecidas en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración. Los honorarios de dichos consultores deberán ser aprobados previamente por el Comité Técnico, y los mismos serán considerados como Gastos de Mantenimiento para los efectos del Contrato de Fideicomiso.

Comisión del Administrador

Comisión por Administración

El Administrador (o cualquiera de sus Partes Relacionadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) tendrá derecho a recibir por adelantado y de manera trimestral, dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada trimestre una comisión por administración (la “**Comisión por Administración**”) del Fideicomiso, en un monto equivalente a: **(i)** durante el Periodo de Inversión, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido, que si el Periodo de Inversión ha sido extendido, durante el periodo de extensión, la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido, conforme al sub-inciso (ii) siguiente, en el entendido, además, que durante los primeros doce meses a partir de la Fecha de Emisión Inicial, el cálculo será realizado sobre el monto acumulado de los Compromisos Totales, según los mismos sean establecidos en el aviso de oferta pública correspondiente a la primera oferta, y en los avisos de las ofertas subsecuentes que sean publicados durante el plazo anterior; **(ii)** durante el Periodo Intermedio, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido, y **(iii)** una vez concluido el Periodo Intermedio, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido.

Actualización de la Comisión del Administrador

No obstante cualquier disposición contenida en la presente Cláusula, por cada ocasión que ocurra un incremento del 6% (seis por ciento) al INPC, por incremento anual, tomando como base el INPC publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en la fecha de firma del Contrato de Administración, el Administrador tendrá el derecho de solicitar a la Asamblea de Tenedores que las Comisiones por Administración sean actualizadas para reflejar el incremento que haya tenido el INPC durante dicho periodo; en el entendido, que una vez que se actualicen las Comisiones por Administración conforme al presente inciso **(b)**, a partir de esa fecha se tomará como nueva base el INPC publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en la fecha de dicha actualización para efectos de contabilizar el siguiente incremento del 6% (seis por ciento) al INPC por incremento anual, y así sucesivamente durante la vigencia del Contrato de Administración.

Limitación de Obligaciones

Las Partes reconocen que el Fiduciario únicamente responderá sobre de las obligaciones contraídas en el Contrato de Administración hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso, y en ningún momento responderá con patrimonio propio.

Remoción del Administrador

Remoción del Administrador con Causa

Sujeto al derecho del Administrador de remediar un Evento de Remoción del Administrador conforme al inciso (c) siguiente, la Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto, ya sea en primera o ulteriores convocatorias (otorgado en una asamblea en la que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, por lo que deberán informar dicha circunstancia en la Asamblea de Tenedores y dicho Tenedor se considerará que tiene un conflicto de interés) podrá remover y reemplazar al Administrador en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador, sujeto a lo siguiente:

A. Comisión del Administrador. En la Fecha de Remoción del Administrador, el Fiduciario pagará al Administrador removido todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha de Remoción del Administrador, calculadas conforme a la Cláusula Sexta del Contrato de Administración. El Fiduciario deberá de usar todos los montos disponibles depositados en las Cuentas del Fideicomiso (excepto por la Reserva para Gastos de Asesoría) para pagar dichas Comisiones por Administración al Administrador en los términos establecidos en el Contrato de Administración, en el entendido, que en caso de que no existan recursos suficientes para liquidar los montos adeudados al Administrador conforme a este inciso (A), el Fiduciario, en dicho carácter, estará obligado a suscribir un pagaré negociable que constituya un título de crédito ejecutivo conforme a la LGTOC a la orden del Administrador (o de cualquier otra Afiliada del Administrador, según lo instruya el Administrador por escrito) por un monto principal que sea equivalente a los montos adeudados al Administrador conforme a la presente Cláusula, el cual tendrá como fecha de vencimiento a más tardar el día que sea un año a partir de la Fecha de Remoción del Administrador.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que la remoción del Administrador sea consecuencia de cualquiera de los Eventos de Remoción del Administrador, si se determina por un tribunal competente en sentencia definitiva e inapelable que dicho supuesto “Evento de Remoción del Administrador” no tuvo lugar, el Fiduciario deberá pagar al Administrador removido, además de las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha de Remoción del Administrador, el monto que sea menor entre (i) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha de Remoción del Administrador hasta la Fecha Estimada de Desinversión, y (ii) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha de Remoción del Administrador hasta la fecha que sea 1 (un) año calendario a partir de dicha fecha, calculadas conforme a la Cláusula Sexta del Contrato de Administración.

B. Miembro del Comité Técnico designado por el Administrador. En caso de que el Administrador sea removido con causa conforme a la presente Sección 7.1 y la Sección 10.4 del Contrato de Fideicomiso, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador dejarán de formar parte del mismo.

C. Cura de Evento de Remoción del Administrador. Se considerará que un Evento de Remoción del Administrador ha sido remediado si (i) el Administrador presenta a la Asamblea de Tenedores dentro de los 30 (treinta) días calendario siguientes a la fecha en que ocurra el Evento de Remoción del Administrador un plan en el que describa los actos a realizar y los plazos para llevarlos a cabo a fin de remediar el Evento de Remoción del Administrador correspondiente; (ii) la Asamblea de Tenedores aprueba dicho plan (con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto otorgado en una asamblea en la que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, por lo que deberán informar dicha circunstancia en la Asamblea de Tenedores y dicho Tenedor se considerará que tiene un conflicto de interés);

2
7

y (iii) el Administrador remedia el Evento de Remoción del Administrador en los términos establecidos en el plan dentro de los 60 (sesenta) días calendario contados a partir de que dicho plan haya sido aprobado, salvo por aquellos Eventos de Remoción del Administrador que contemplan un periodo de cura específico (o en un plazo mayor según lo apruebe la Asamblea de Tenedores). Asimismo, se considerará que el Administrador ha remediado un Evento de Remoción del Administrador si (a) termina su relación profesional o laboral (según sea el caso) con las Personas que llevaron cabo las conductas que constituyen el Evento de Remoción del Administrador, en caso de resultar aplicable; y (b) resarce al Fideicomiso por cualquier pérdida financiera causada por dichas conductas; en el entendido, que en este caso, los Eventos de Remoción del Administrador establecidos en los numerales (2), (3) y (5) de la definición de “Evento de Remoción del Administrador” solamente podrán ser subsanables con el consentimiento de la Asamblea de Tenedores. No obstante lo anterior, el Administrador no podrá subsanar más de 2 (dos) veces un mismo Evento de Remoción del Administrador en el que haya incurrido.

D. Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso. La Asamblea de Tenedores que apruebe la remoción del Administrador con causa conforme a la presente Sección 7.1, deberá instruir al Fiduciario para que inicie la desinversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 21.1 del Contrato de Fideicomiso.

E. Eventos de Funcionarios Clave. En caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador establecido en el numeral (8) de la definición de “Evento de Remoción del Administrador” y el Evento de Funcionarios Clave durante el Periodo de Inversión o Evento de Funcionarios Clave de Desinversión, según corresponda, haya ocurrido por caso fortuito, fuerza mayor, o por cualquier otra causa no atribuible a la Negligencia Grave, fraude, dolo o mala fe por parte de los Funcionarios Clave respectivos, el Administrador podrá ser removido con causa conforme a lo establecido en el primer párrafo de la presente Cláusula 7.1; en el entendido, que las consecuencias de dicha remoción serán aquéllas establecidas en los párrafos (A), (B), (C) y (D) de la Cláusula 7.2 siguiente.

Remoción del Administrador sin Causa

El Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento por los Tenedores mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores válidamente instalada con la aprobación del 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto (en la que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto), sujeto a lo siguiente:

A. Comisiones por Administración. El Fiduciario pagará al Administrador removido en la Fecha de Remoción del Administrador (i) todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha de Remoción del Administrador, calculadas conforme a la Cláusula 6 del Contrato de Administración; más (ii) el monto que sea menor entre (a) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha de Remoción del Administrador hasta la Fecha Estimada de Desinversión, y (b) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha de Remoción del Administrador hasta la fecha que sea 1 (un) año calendario a partir de dicha fecha, calculadas conforme a la Cláusula Sexta del Contrato de Administración.

B. Distribuciones por Desempeño. En la Fecha de Remoción del Administrador, el Fiduciario deberá pagar a Fortem Capital, en su carácter de fideicomisario en segundo lugar del Fideicomiso (o a una Afiliada de Fortem Capital que éste le indique al Fiduciario por escrito), una cantidad equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado en su favor si todas las Inversiones fueran desinvertidas en la Fecha de Remoción del Administrador al Valor del Vehículo de Inversión más reciente de los Vehículos de Inversión relacionados con dichas Inversiones, y los ingresos obtenidos de dichas desinversiones fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario realizará las Llamadas de Capital adicionales necesarias a los Tenedores y/o desembolsará fondos de las Cuentas del Fideicomiso, a efecto de pagar dichas cantidades a Fortem Capital (o sus respectivas Afiliadas); en el entendido, que el Fiduciario utilizará las Llamadas de Capital adicionales y los fondos de las Cuentas del Fideicomiso correspondientes para pagar las Distribuciones por Desempeño que correspondan.

2
 7

C. Miembro del Comité Técnico designado por el Administrador. En caso de que el Administrador sea removido sin causa conforme a la presente Sección 7.1 y la Sección 10.5 del Contrato de Fideicomiso, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador dejarán de formar parte del mismo.

D. Compra de Inversiones. Además del derecho de recibir las Comisiones por Administración y las Distribuciones por Desempeño conforme a los incisos (A) y (B) anteriores, en caso de que el Administrador sea removido sin causa por los Tenedores conforme a lo establecido en la presente Sección 7.2, el Administrador tendrá el derecho de adquirir, a discreción del Administrador, directamente o a través de quien designe, todas las Inversiones o las acciones, partes sociales o derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión que sean propiedad del Fideicomiso a un 100% (cien por ciento) del Valor de Avalúo Extraordinario que al efecto se prepare. En caso de que el Administrador ejerza el derecho contemplado en este párrafo, el Fideicomiso estará obligado a ceder, o enajenar en términos de la legislación aplicable, todas las Inversiones y/o los Vehículos de Inversión al Administrador o la persona designada por el Administrador, siempre y cuando el Fiduciario reciba del Administrador una notificación para ese efecto, dentro de un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Remoción del Administrador. El Fiduciario estará obligado a realizar los actos que fueren necesarios a fin de dar cumplimiento a lo que se conviene en este párrafo, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, realizar los actos que fueren necesarios para enajenar, contra pago, las Inversiones y/o los Vehículos de Inversión correspondientes dentro de los 60 (sesenta) días calendario siguientes a que el Administrador entregue la notificación correspondiente. Los pagos correspondientes deberán realizarse dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones que se convengan en la documentación que hubiere sido firmada, incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, la obtención de las autorizaciones gubernamentales necesarias. El Administrador tendrá derecho a que el precio a su cargo (o a cargo de la Persona que corresponda) por la adquisición de las Inversiones y/o los Vehículos de Inversión que decida adquirir, sea compensado total o parcialmente, contra los derechos de cobro que tenga el Administrador en contra del Fideicomiso.

Obligación de Exclusividad

En caso de que el Administrador sea removido con o sin causa conforme a las Secciones 7.1 y 7.2 anteriores, a partir de la fecha en la que la Asamblea de Tenedores haya aprobado la remoción del Administrador con o sin causa, todas las obligaciones de exclusividad conforme a lo establecido en la Sección 8.8 del Contrato de Fideicomiso se darán por terminadas.

Llamadas de Capital y Cálculos

Todas las Llamadas de Capital a las que se hace referencia en la Sección 7.2 del Contrato de Administración, serán llevadas a cabo por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador removido, y todas las cantidades pagaderas al Administrador removido de conformidad con dichas Cláusulas serán determinadas por el Administrador removido y verificadas por el Auditor Externo, y de igual manera el Administrador removido deberá proporcionar al Representante Común un resumen del cálculo de dichas cantidades.

Pagos al Administrador Removido

Todas y cualesquier cantidades pagaderas al Administrador removido conforme a lo establecido en las Secciones 7.1 y 7.2 del Contrato de Administración deberán pagarse por el Fiduciario con fondos depositados en las Cuentas del Fideicomiso.

Nuevas Inversiones

En caso de que el Administrador sea removido con o sin causa conforme a las Secciones 7.1 y 7.2 anteriores, a partir de la fecha en la que la Asamblea de Tenedores haya aprobado la remoción del Administrador con o sin causa, el Administrador no podrá, sin previa autorización de la Asamblea de Tenedores, instruir al

Fiduciario para que lleve a cabo nuevas Inversiones o Inversiones de Seguimiento para ampliar o mejorar una Inversión existente.

Sustituto del Administrador

En caso de remoción del Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula Séptima anterior, la remoción del Administrador sólo surtirá efectos a partir de la fecha en la que (la “**Fecha de Remoción del Administrador**”) (i) un administrador sustituto (el “**Administrador Sustituto**”) haya sido designado en una Asamblea de Tenedores; (ii) dicho Administrador Sustituto haya celebrado un contrato de administración sustituto (el “**Contrato de Administración Sustituto**”) con el Fiduciario que contenga términos sustancialmente similares a los términos contenidos en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso; y (iii) todas las cantidades adeudadas al Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración hayan sido pagadas en su totalidad o el Fiduciario haya suscrito un pagaré negociable que constituya un título de crédito ejecutivo conforme a la LGTOC a la orden del Administrador (o de cualquier otra Afiliada del Administrador, según lo instruya el Administrador por escrito) por un monto principal equivalente a los montos adeudados al Administrador y que tenga como fecha de vencimiento a más tardar el día que sea un año a partir de la Fecha de Remoción del Administrador; en el entendido, que en tanto no se actualicen los supuestos establecidos los numerales (i) a (iii) anteriores, el Administrador continuará como administrador del Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y tendrá derecho al pago de las cantidades pagaderas al Administrador en términos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración; y en el entendido, además, que en tanto no se actualicen los supuestos establecidos los numerales (i) a (iii) anteriores, el Fideicomiso no podrá llevar a cabo nuevas Inversiones o Inversiones de Seguimiento para ampliar o mejorar una Inversión existente.

Otras Obligaciones del Administrador

En adición a las obligaciones del Administrador conforme al Contrato de Administración, el Administrador tendrá las obligaciones que se le atribuyen en el Contrato de Fideicomiso. Asimismo, el Administrador tendrá la obligación de mantener confidencialidad y no divulgar información relevante con respecto a posibles oportunidades de Inversiones que cumplan con los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso, Vehículos de Inversión, o respecto de cualquier Inversión realizada por el Fiduciario, salvo que dicha divulgación (a) se haga al Fiduciario, al Representante Común, al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores o alguna Autoridad Gubernamental con capacidad para solicitar dicha información, (b) esté autorizada de conformidad con los términos de los Documentos de la Emisión, (c) sea parte de las obligaciones del Administrador o que sea necesario o conveniente para cumplir con los Fines del Fideicomiso, a discreción del Administrador, (d) se haga a cualquier Vehículo de Inversión y/o Co-Inversionista Tercero, o (e) según lo determine el Administrador, sea en el mejor interés del Fideicomiso.

Reportes a Cargo del Administrador

A más tardar (i) en el caso de adjuntar los estados financieros trimestrales no auditados respecto de los 3 (tres) primeros trimestres del ejercicio fiscal del Fideicomiso, el vigésimo Día Hábil siguiente a la terminación del trimestre correspondiente; y (ii) en el caso de adjuntar los estados financieros trimestrales no auditados respecto del último trimestre del ejercicio fiscal del Fideicomiso, el cuagresimo Día Hábil siguiente a la terminación de dicho trimestre, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externos, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios un reporte que deberá contener, entre otros asuntos, la información señalada en el inciso (a) de la Sección 15.4.1 del Contrato de Fideicomiso.

A más tardar el 30 de abril de cada año calendario durante la vigencia del Contrato de Administración, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico un Reporte Anual en los términos del Anexo N Bis 2 de la Circular Única de Emisoras; en el entendido, que dicho Reporte Anual deberá incluir los estados financieros anuales auditados de los Vehículos de Inversión y de las Inversiones que representen 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso que no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso entregada conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

2
 2

Asimismo, el Administrador proporcionará al Comité Técnico la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que le sea razonablemente requerida por el Comité Técnico y que esté a disposición del Administrador, a más tardar dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a que le sea requerida.

Dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes al final de cada trimestre de cada ejercicio fiscal, el Administrador preparará y entregará al Representante Común y al Comité Técnico, así como a los Tenedores que así lo soliciten por escrito (habiendo previamente comprobado su calidad de Tenedor mediante la entrega de las constancias que Indeval expida para dichos efectos), un reporte que deberá contener, entre otros, el reporte del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación relacionada con el cumplimiento de sus funciones conforme la información señalada en la Sección 15.4.3 del Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración; en el entendido, que los Tenedores tendrán en cualquier momento el derecho de solicitar al Administrador información relacionada con las Inversiones y los gastos relacionados con las mismas.

Conflicto de Intereses; Eventos Relevantes

El Administrador deberá (i) informar al Comité Técnico y al Representante Común de la existencia de cualquier conflicto de interés del que tenga conocimiento con respecto a una posible Inversión o Desinversión, e (ii) instruir al Fiduciario para que publique cualquier “evento relevante” (según dicho término se define en la LMV y en la Circular Única de Emisoras) según se requiera conforme a la LMV y la Circular Única de Emisoras.

2.3.5. Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Administración de fecha 1 de febrero de 2022.

Con fecha 1 de febrero de 2022, se celebró el Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Administración, a través del cual se realizaron modificaciones a las Cláusulas que a continuación se listan, y dichos cambios se ven reflejados en la Sección 2.3.4 anterior:

1. Se incluye la definición de “*Compromiso Total*”, en la Sección 1.1, “*Términos Definidos*”, de la Cláusula Primera, “*Definiciones*”.

2. Se modifica el inciso (i) de la Sección 6.1, “*Comisión por Administración*”, de la Cláusula Sexta, “*Comisión del Administrador*”.

2.4. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

A la fecha del presente Suplemento, no hay ningún proceso judicial, administrativo o arbitral pendiente en contra del Fiduciario o del Fideicomitente/Administrador o cualquier otro tercero que pudiera ser relevante para los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]



3. PLAN DE NEGOCIOS Y CALENDARIO DE INVERSIONES Y, EN SU CASO, DESINVERSIONES**3.1. Objetivo de Inversión**

El objetivo principal del plan de negocios del Administrador se enfoca en una estrategia de inversión diferenciada, que pretende crear un portafolio de Activos en los diferentes subsectores inmobiliarios que ofrezcan oportunidades atractivas durante el Periodo de Inversión identificando, desarrollando y ejecutando transacciones que generen valor y maximización de rendimiento del Fideicomiso. Se buscarán inversiones que proporcionen equilibrio y diversificación al portafolio del fideicomiso correspondiente con base en los Lineamientos de Inversión.

La creación y administración adecuada del portafolio de inversión, se fundamenta en la estructura que forma parte del Administrador, a la adopción de un modelo de gestión exitoso, creación de programas de monitoreo constante y a la creación de modelo de mejora continua, basados en la experiencia de accionistas, equipo directivo y funcionarios clave, lo que permitirá identificar, entender, cuantificar, administrar, mitigar y valorar los riesgos, así como desincorporar las inversiones ordenadamente.

El Administrador realizará estudios dirigidos en cada proyecto con base en información del INEGI, estadísticas públicas económicas y demográficas de México, estudios de analistas económicos, estudios de analistas especializados, y/o de algún otro especialista, y/o realizado por el Administrador, para poder estimar en forma inicial el tamaño del mercado al que va dirigido el proyecto, las tendencias demográficas, las tendencias socioeconómicas, las tendencias laborales, las tendencias de oferta y demanda, y potencial de crecimiento.

El portafolio de inversiones del Fideicomiso se creará a través del desarrollo y/o la adquisición de Activos de Inversión que cuenten como factor fundamental la rapidez en su ejecución, siendo ésta la mayor ventaja competitiva del Administrador. El Administrador considera que las inversiones se podrán ejecutar en un plazo máximo de cinco años considerando la selección del terreno o proyecto, diseño, construcción y desarrollo, comercialización, estabilización y operación. Esta ventaja competitiva del Administrador está cimentada en los siguientes elementos:

- A. Identificación y análisis previo de las ubicaciones.
- B. Predios que ya cuenten con uso de suelo, permisos y normatividad correspondiente para el Proyecto.
- C. Minimización y disciplina en tiempos de gestión pre-construcción.
- D. Referenciación de socios comerciales y experiencia en el sector y regiones específicas para la identificación de oportunidades.
- E. Estructuración de la operación.
- F. Monto de la Inversión.
- G. Porcentaje de participación en los proyectos.
- H. Análisis de precomercialización durante la etapa de planeación.
- I. Sólidas relaciones comerciales en proyectos específicos permite contar con inquilinos o clientes definidos que en su mayoría desde el inicio del Proyecto con cartas intención o contratos de operación y/o compra.



El diseño del proyecto será conforme al plan y uso de suelo permitido para la ubicación del proyecto y/o con lineamientos que sean de fácil obtención por el organismo regulador de forma tal que se pueda optimizar el tiempo en los trámites de permisos correspondientes para obra y operación.

Teniendo los factores de factibilidad cubiertos, se busca que cada proyecto tenga una atractiva oportunidad de desarrollo negociando estructuras de adquisición con términos y condiciones que procuren rendimientos acordes los riesgos de cada Inversión, y que cuente tendencias favorables en la zona donde se ubicará el potencial proyecto, o con indicadores de crecimiento potencial.

El valor de las Inversiones en Proyectos Inmobiliarios se creará a través de generación de flujos (provenientes de rentas) y la apreciación del capital por plusvalía que este tipo de inversiones genera al momento de la venta de dichos activos (venta de activos generadores de renta, estabilizados y/o venta de unidades residenciales o Proyectos Inmobiliarios con valor agregado).

Asimismo, se buscará que dichos activos se mantengan dentro del Patrimonio del Fideicomiso el plazo necesario para optimizar la tasa de retorno de cada uno de los proyectos. Lo anterior dependerá de diversos factores que influyan en el momento de su valuación incluyendo tipo de activo, condiciones de mercado y económicas existentes.

Ni el Administrador ni el Fiduciario tienen conocimiento de las características de los activos y bienes en los que se llevarán a cabo las Inversiones, dado que los fideicomisos operarán como un fondo en busca de oportunidades de inversión, cuya disponibilidad no es posible de prever en dicho momento.

3.2. Periodo de Inversión

El Fideicomiso solo podrá realizar nuevas Inversiones durante el Periodo de Inversión; en el entendido, que el Periodo de Inversión podrá extenderse por el Administrador, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, por un máximo de 2 (dos) periodos de hasta 1 (un) año cada uno.

En adición a lo anterior, la Asamblea de Tenedores podrá determinar la terminación anticipada del Periodo de Inversión cuando (i) el 100% (cien por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones haya sido invertido; o (ii) se haya determinado la remoción del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración; o (iii) haya ocurrido y continúe un Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión conforme a lo establecido en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, en cualquier momento después que 80% (ochenta por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para realizar Inversiones, o haya sido llamado bajo una o más Llamadas de Capital para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o de otra forma desembolsado de la Cuenta General, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

Las posibles Inversiones se derivarán de oportunidades que surjan con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial y que serán originadas por el Administrador. En todo caso, las Inversiones se realizarán en la medida en que se materialicen oportunidades atractivas de inversión dentro de los Lineamientos de Inversión, y durante los plazos definidos como los Periodos de Inversión.

En la medida que los recursos disponibles para llevar a cabo inversiones no se inviertan dentro de cada Periodo de Inversión o posteriormente en los casos permitidos en el Contrato de Fideicomiso, no se generará un evento de incumplimiento o aceleración alguno.

En consecuencia de lo anterior, las fechas de las desinversiones no se pueden establecer en un calendario detallado, en virtud de que a la fecha no se cuentan con elementos para establecer dichas fechas.

De tal manera, a la fecha de este Suplemento no se conocen las fechas en las que los Tenedores de los Certificados Bursátiles recibirán distribuciones según los términos de dichos Certificados. Las disposiciones

relativas a las Distribuciones derivadas de Desinversiones se establecen en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

2
7

4. RENDIMIENTO GLOBAL ESPERADO

En cumplimiento de las disposiciones de la Circular Única de Emisoras que requieren se revele el rendimiento global esperado por las adquisiciones o inversiones que efectúe el Fideicomiso, se revela que Fortem buscará obtener un rendimiento global por las inversiones efectuadas a través del Fideicomiso por arriba de una tasa interna de retorno (“TIR”) bruta equivalente al Rendimiento Preferente. Debido a futuras condiciones de mercado y otros factores de riesgo, no se puede garantizar que los rendimientos estarán dentro de lo esperado, y, por lo tanto, dicha TIR es únicamente enunciativa. Aún y cuando el Administrador ha establecido un estimado de rendimientos esperados basado en el estado actual de la economía global, no se puede garantizar que los rendimientos estarán dentro de lo esperado, dado que el Administrador ha basado sus estimaciones en supuestos que no necesariamente se cumplirán.

Se estima lograr una tasa interna de retorno objetivo de por lo menos 16%, con respecto de las Inversiones, en una base agregada, antes de impuestos, pago de la Comisión por Administración, de la Distribución No Preferente, de la Distribución Excedente y de los gastos a nivel del Fideicomiso, misma que será calculada en Pesos.

Para poder dar cumplimiento a los objetivos planteados, se establecerá una estrategia de inversión disciplinada conforme a los Lineamientos de Inversión y el proceso de administración que se detalla más adelante.

Adicionalmente, las Inversiones se efectuarán con base en la información disponible al momento de realizar las inversiones, misma que puede cambiar y, por lo tanto, el comportamiento real podría diferir, en mayor o menor medida, de los rendimientos esperados. Este rendimiento esperado es únicamente para efectos informativos, en cumplimiento a la Circular Única de Emisoras. No hay certeza de que las Inversiones del Fideicomiso alcanzarán dicho rendimiento. Asimismo, no hay garantía alguna de que los Tenedores recibirán dicho rendimiento ni que recibirán distribuciones al amparo de los Certificados Bursátiles. En la medida permitida por la legislación aplicable, el Administrador y sus Afiliadas se liberan de cualquier responsabilidad asociada con la información relativa a los rendimientos esperados del Fideicomiso mencionada en este párrafo.

Estimado de TIR del portafolio de FORTMCK18

Con la información del portafolio a junio del 2021, se tiene un estimado de rendimiento dentro de los parámetros especificados en el suplemento y con el siguiente detalle:

Proyectos	Inversión	% Crédito	Ejercido	%	Retornos Ponderados de Flujos del Portafolio (Miles de pesos/años)										Ingresos	TIR E		
					2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027				
1801 - AlamedaComercial Tizayuca	244,884	45%	89,320	36%	-45,000	-59,545	-42,636	18,230	11,419	252,755							282,403	17.3%
1802 - Fraccionamiento Residencial La Paz	230,151	0%			-20,770	-92,790	-6,441	144,838	45,029	39,939	25,152	7,507	234				262,699	26.2%
1805 - Hotel de Negocios La Paz	40,000	0%			-18,545	-7,680	-11,775	-1,000	19,000								19,000	-19.1%
1913 - AlamedaComercial Tecomán	262,471	60%	61,300	23%	-52,176	-45,833	-4,165	-2,814	251	9,220	231,912						241,383	15.3%
1914 - AlamedaComercial - Plaza del Sur La Paz	235,538	50%	59,000	25%	-90,516	-22,612	-5,478	14,332	12,455	14,119	262,617						303,522	18.0%
1916 - Hotel Perla	520,923	43%			-115,925	-10,098	-149,815	-1,896	47,612	53,044	61,599	69,589	786,128				1,017,971	24.7%
1912 - Lomas Verdes	1,671,383	49%	200,000	12%	-113,325	-124,399	-35,267				753,919	448,166	114,226				1,316,313	32.3%
1918 - Hotel Tropicana	438,295	37%				-98,546	-47,860	-70,018	-8,926	43,339	41,240	526,892					611,471	21.3%
2020 - CitiTower Guadaluajara	206,850	54%	111,140	54%		-95,710	67	587	948	8,200	219,906						229,707	19.4%
2021 - Parque Industrial Tepic	2,727,487	49%				-9,221	-520,779		-31,080	-36,420	61,528	38,633	5,741	1,004,796			1,271,833	19.0%
1803 - Residencial San Jose	297,111	43%					-84,854	14,211	8,212	131,933							105,902	20.4%
2023 - Industrial Nuevo Laredo	150,955	38%															154,355	19.8%
Total	7,085,948	3,245,142	520,761	16%	-45,000	-470,802	-549,515	-879,017	73,238	438,863	338,427	1,869,122	2,056,952	900,588	5,677,190			22.4%
TIR Bruta Estimada		22.42%																
Múltiplo de Capital		2.66x																
Inversión Total Autorizada	7,085,948																	
Necesidades de Capital Actualizado	2,133,379																	
% Capital Autorizado vs Emisión		81.0%																
Fuentes provenientes de ventas	1,662,427																	
Fuentes provenientes de Co-inversión	22,500																	
Crédito Autorizado por comités	3,245,142																	
Créditos Bancarios cerrados a la fecha	523,817																	
Crédito Ejercido a la fecha	523,493																	
Apalancamiento Ejercido a la fecha				19%														

El rendimiento actual esperado del portafolio es de 22.4% con un múltiplo de capital de 2.66x antes de impuestos. Se contempla una desinversión escalonada del portafolio de 2023 a 2027.

FORTMCK18 Cuenta con una distribución diversificada de capital habiendo invertido en 12 proyectos en 5 sectores:

- Industrial 29%
- Hotelería 28%
- Comercial 21%
- Residencial 19%
- Vivienda 3%

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

2
7

5. POLÍTICAS GENERALES DE LA EMISIÓN, ASÍ COMO RESPECTO DE LA PROTECCIÓN DE LOS INTERESES DE LOS TENEDORES**5.1. Políticas generales de la Emisión**

Por virtud del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomitente constituye un Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo, y designa a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como Fiduciario, quien a su vez acepta expresamente su cargo en los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso y se obliga a dar cabal cumplimiento a sus fines para los cuales es creado.

Los Certificados Bursátiles serán emitidos bajo el mecanismo de Llamadas de Capital, y cumplirán con las disposiciones aplicables establecidas en la LMV, la Circular Única de Emisoras, y en las demás disposiciones aplicables. En términos del Artículo 7, fracción VI, de la Circular Única de Emisoras:

A. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse para, en su caso, **(i)** Aprobar cualquier operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitación, cualesquier Inversiones, adquisiciones, enajenaciones, desinversiones, contratación de financiamientos, operaciones con instrumentos derivados, operaciones cambiarias, endeudamiento, gravámenes y otorgamiento de garantías, que pretendan realizarse cuando representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; en el entendido, que **(a)** para efectos de realizar de que el Administrador realice este cálculo, únicamente se tomarán en cuenta las operaciones que realice el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por lo que no se tomarán en cuenta cualesquiera inversiones respecto de cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión que realice cualquier tercero, ya sean como deuda o capital, incluyendo, sin limitación, cualquier financiamiento, y **(b)** las Inversiones Adicionales se contabilizarán de manera conjunta con las Inversiones relacionadas con las mismas para efecto de determinar si se requiere la aprobación de la Asamblea de Tenedores establecida en el presente inciso con respecto a dichas Inversiones Adicionales; y **(ii)** Aprobar cualquier operación del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, cualesquier Inversiones, adquisiciones, enajenaciones, desinversiones, contratación de financiamientos, operaciones con instrumentos derivados, operaciones cambiarias, gravámenes y otorgamiento de garantías que pretendan realizarse cuando representen el 10% (diez por ciento) o más del patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, en caso de que dichas operaciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(a)** que sean Partes Relacionadas de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, del Administrador o del Fideicomitente, o **(b)** que representen un Conflicto de Interés; en el entendido, además, que una coinversión con Vehículo Paralelo no se considerará como una operación de Partes Relacionadas, salvo que se considere que representa un Conflicto de Interés; **(iii)** aprobar cualquier modificación a los Límites de Apalancamiento; y **(iv)** aprobar cualquier endeudamiento que no cumpla con los Límites de Apalancamiento.

B. El Comité Técnico se integrará por un máximo de veintinueve miembros de los cuales por lo menos el 25% deberán ser Miembros Independientes, en el entendido de que dicho Comité Técnico, en adición a otras facultades previstas en el Contrato de Fideicomiso, tiene las siguientes facultades indelegables: **(i)** fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso; **(ii)** aprobar cualesquier Inversión, adquisición, Desinversión o enajenación de activos que lleve a cabo el Fideicomiso cuando represente el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento), del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; en el entendido que, para efectos de realizar este

cálculo únicamente se tomarán en cuenta las operaciones que realice el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, pero no se tomarán en cuenta cualesquiera inversiones respecto de cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión que realice cualquier tercero, ya sean como deuda o capital, incluyendo, sin limitación, cualquier financiamiento, y las Inversiones Adicionales se contabilizarán de manera conjunta con las Inversiones relacionadas con las mismas para efecto de determinar si se requiere la aprobación de la Asamblea de Tenedores establecida en el presente inciso con respecto a dichas Inversiones Adicionales; (iii) verificar y establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en ejercicio sus facultades de actos de administración; (iv) aprobar las operaciones con Partes Relacionadas respecto de las Empresas Promovidas sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, que representen un conflicto de interés.

C. En el supuesto de que las opiniones que emitan la mayoría de los Miembros Independientes, no esté de acuerdo con la determinación del Comité Técnico se revelará la información al público inversionista a través del SEDI de la Bolsa de Valores por el Fiduciario.

D. En caso de que los miembros del Comité Técnico celebren convenios para el ejercicio del voto en las sesiones de dicho órgano, incluyendo, entre otros, aquellos en que se estipule ejercer el voto de los miembros que no califiquen como Miembros Independientes en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador, en caso de que estos pertenezcan al Comité Técnico, deberán notificar al Fiduciario, con copia al Representante Común sobre dicha celebración y las características de dichos convenios, para lo cual contarán con 5 (cinco) Días Hábiles a partir de su concertación a fin de que el Fiduciario, pueda revelarlo al público inversionista a través del SEDI, así como para que se difunda su existencia en el informe anual del Fideicomiso.

E. Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la Bolsa de Valores por medio del SEDI, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. En dichos convenios se podrá estipular (i) la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico, en cuyo caso deberá estarse a lo que para estos supuestos se contempla en los Documentos de la Emisión y, en todo caso, bastará con la notificación al Fiduciario o al Representante Común por los medios establecidos en los Documentos de la Emisión, en el entendido de que, la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer dicho derecho será temporal, por lo que cualquier Tenedor que renuncie a su derecho podrá ejercerlo nuevamente en una Asamblea de Tenedores posterior, (ii) opciones de compra o venta entre los Tenedores de los Certificados Bursátiles, o (iii) cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o con los derechos económicos de los Tenedores en relación con los Certificados

F. Los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho a solicitar al Representante Común que aplase por una sola vez, hasta por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. Respecto de aquellos Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos del presente inciso, el Secretario deberá dejar constancia en el acta respectiva, la ausencia de dichos Tenedores, y los Certificados Bursátiles de dichos Tenedores no serán considerados para el quórum de instalación y de votación respecto de los asuntos pendientes a discutir en la respectiva Asamblea de Tenedores (lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el último párrafo del Artículo 220 y el Artículo 223, fracción I de la LGTOC); en el entendido que, en todo momento deberán cumplirse los quóruns de instalación y votación previstos en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Emisión para el desahogo de los puntos de que se trate, y en la medida que no se cumplan los mismos, se proceda a efectuar, en su caso, una ulterior convocatoria respecto de los puntos correspondientes. Lo anterior, será únicamente para los efectos señalados en la presente Sección y no implica perjuicio alguno a los derechos de oposición de los Tenedores que, a ese momento y de conformidad con las disposiciones aplicables, ya no se encuentren presentes.



G. Los Tenedores podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, cuando en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más del número de Certificados Bursátiles en circulación.

H. Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares del 10% (diez por ciento) o más del número total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrá derecho a designar a un miembro propietario y su respectivo suplente ante el Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de tenencia del número total de Certificados Bursátiles en circulación del que sean titulares, conforme a lo dispuesto en la Sección 17.1 del Fideicomiso.

I. Los Tenedores deberán tener a su disposición, de forma gratuita y con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en la que se celebre la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria respectiva, así como de forma electrónica, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día incluidos en dicha convocatoria.

5.2. Sistemas de administración de efectivo para el manejo de los recursos de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes

Los montos que reciba el Fiduciario respecto de la Emisión Inicial y las Emisiones Subsecuentes de los Certificados Bursátiles serán recibidos en la Cuenta General y estarán sujetas a los procedimientos que se establecen en las Cláusulas Décima Primera, Décima Segunda y Décima Tercera del Contrato de Fideicomiso, los cuales se describen en el Apartado “2.3 Contratos y Acuerdos”, de la Sección “2. Patrimonio del Fideicomiso”, del presente Capítulo del Suplemento.

5.3. Protección de los intereses de los Tenedores

En términos generales, los Tenedores contarán con las protecciones previstas en la fracción VI del Artículo 7 de la Circular Única de Emisoras, así como con acceso a la información que en términos de la misma Circular Única de Emisoras debe publicarse. A continuación, se presenta un resumen de las protecciones de los intereses de los Tenedores a cargo de distintas personas y órganos relacionados con el Patrimonio del Fideicomiso.

5.3.1. Fiduciario

El Fiduciario llevará a cabo la emisión de Certificados Bursátiles exclusivamente en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos. Las Partes reconocen y aceptan que la actuación del Fiduciario en la Emisión y Colocación será únicamente en su carácter de institución fiduciaria.

El Fiduciario actuará en todo momento conforme a lo establecido en el Fideicomiso y la legislación aplicable, dando cumplimiento a las obligaciones y ejerciendo las facultades que en el mismo se le otorgan a fin de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso previstos en la Cláusula Sexta del Fideicomiso. Asimismo, deberá actuar conforme a los demás documentos que de acuerdo con el Fideicomiso deba suscribir y conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico o del Representante común, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

5.3.2. Representante Común

El Representante Común tendrá las obligaciones y facultades previstas en el Título que ampare los Certificados Bursátiles, en las disposiciones legales y las contenidas en el Contrato de Fideicomiso, a fin de salvaguardar los intereses y derechos de los Tenedores, entre las cuales se encuentran, sin limitar, aquellas que se menciona en la Sección “5. Funciones del Representante Común”, del Capítulo “II. La Oferta”, del presente Suplemento.

5.3.3. Administrador

El Fiduciario, en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso, designó a Fortem Capital II, S.C., como Administrador de las Inversiones de conformidad con las reglas establecidas en el Contrato de Fideicomiso, quien a su vez conviene en prestar sus servicios con la finalidad de analizar oportunidades de inversión para el Fideicomiso, seleccionar las que a su discreción sean más adecuadas para llevar a cabo las Inversiones, someter al Comité Técnico y, en su caso, a la Asamblea de Tenedores, para su aprobación las oportunidades de inversión que a su juicio estime convenientes y que así lo requieran, instruir al Fiduciario para llevar a cabo las Inversiones, Inversiones Adicionales y las Desinversiones, negociar los Contratos de Inversión y los Contratos de Desinversión en nombre y por cuenta del Fideicomiso y a mantener y administrar las Inversiones.

5.3.4. Asamblea de Tenedores

Información incorporada por referencia al Apartado “2.3. *Contratos y Acuerdos*”, del presente Suplemento.

5.3.5. Comité Técnico

Información incorporada por referencia al Apartado “2.3. *Contratos y Acuerdos*”, del presente Suplemento.

5.3.6. Llamadas de Capital

Información incorporada por referencia al Apartado “2.3. *Contratos y Acuerdos*”, del presente Suplemento.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

2
7

6. VALUACIÓN

6.1. Valuación de los Proyectos Inmobiliarios

La valuación de las Inversiones será realizada por el Valuador Independiente con la experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente, incluyendo las sociedades respecto de los cuales el Fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, por lo menos una vez al año al final de cada ejercicio fiscal y/o cuando haya un cambio relevante en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que, el Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que contrate a un Valuador Independiente distinto para que lleve a cabo un avalúo adicional de las Inversiones; en el entendido que, los costos de cualquier valuación de los Proyectos Inmobiliarios realizado por un Valuador Independiente se considerarán Gastos de Mantenimiento. La Asamblea de Tenedores calificará la independencia del Valuador Independiente y de cualquier valuador independiente sustituto. Las valuaciones por parte del Valuador Independiente se llevarán a cabo de conformidad con las prácticas de valuación generalmente aceptadas, empleando metodologías conforme a estándares internacionales para la valuación de capital privado y de riesgo o, según se trate, con esquemas comunes de descuento de flujos a valor presente. Las valuaciones por parte del Valuador Independiente serán entregadas al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y a los miembros del Comité Técnico dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles posteriores a que estas hubieren sido realizadas.

6.2. Valuación de los Certificados Bursátiles

El Fiduciario contratará al Proveedor de Precios con cargo a al Patrimonio del Fideicomiso. Posteriormente a la fecha del Fideicomiso, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya a dicho Proveedor de Precios con la autorización previa del Comité Técnico. El Proveedor de Precios valorará los Certificados por lo menos una vez al año al final de cada ejercicio fiscal y/o cuando haya un cambio relevante en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las disposiciones legales aplicables utilizando como base las valuaciones preparadas por el Valuador Independiente conforme a la Sección anterior.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

2
 7

7. FIDEICOMITENTE

El Fideicomitente y Administrador se constituyó como una sociedad civil conforme a las leyes de México, que tiene como objeto principal la operación de Vehículos de Inversión de capital privado creados, entre otros, mediante fideicomisos, principalmente enfocándose en la administración de las inversiones que estos realicen, así como también atender los demás asuntos propios de estos.

Una descripción más amplia del Fideicomitente y Administrador puede ser consultada en el Capítulo “IV. El Fideicomitente”, del presente Suplemento. Asimismo, una descripción sobre el desempeño de activos similares a aquellos en que el Fideicomiso realizará las Inversiones, puede ser consultado en la Sección I. *Historia y Desarrollo del Fideicomitente*, en el Apartado “2.7. Información de mercado”, así como en el apartado “Estimado de TIR del portafolio de FORTMCK18”, de la Sección “4. Rendimiento Global Esperado”, del presente Suplemento.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

2
7

8. DEUDORES RELEVANTES

Las obligaciones del Fideicomiso no dependen total ni parcialmente de un solo deudor o deudores del Fideicomiso.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

2
7

9. ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

El Fiduciario, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, designa a Fortem Capital II, S.C., como administrador, quien en este acto acepta el nombramiento hecho por el Fiduciario y conviene en llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a su cargo establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración conforme a los términos y sujeto a las condiciones previstas en el mismo.

Una descripción más amplia del Fideicomitente y Administrador puede ser consultada en el Capítulo “IV. *El Fideicomitente*”, del presente Suplemento.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

2
7

10. COMISIONES, COSTOS Y GASTOS DEL ADMINISTRADOR

10.1. Comisión de Administración.

El Administrador (o cualquiera de sus Partes Relacionadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) tendrá derecho a recibir por adelantado y de manera trimestral, dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada trimestre una comisión por administración (la “**Comisión por Administración**”) del Fideicomiso, en un monto equivalente a: **(i)** durante el Periodo de Inversión, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido, que si el Periodo de Inversión ha sido extendido, durante el periodo de extensión, la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido, conforme al sub-inciso (ii) siguiente, en el entendido, además, que durante los primeros doce meses a partir de la Fecha de Emisión Inicial, el cálculo será realizado sobre el monto acumulado de los Compromisos Totales, según los mismos sean establecidos en el aviso de oferta pública correspondiente a la primera oferta, y en los avisos de las ofertas subsecuentes que sean publicados durante el plazo anterior; **(ii)** durante el Periodo Intermedio, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido, y **(iii)** una vez concluido el Periodo Intermedio, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido.

A continuación, se presenta un ejemplo de Comisión de Administración en miles de Pesos para una emisión de 5 mil millones de pesos:

Año proyecto	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(+) Llamadas de Capital	1,250,000	2,432,934	638,828	678,238	0	0	0	0	0	0	0
(-) Cuenta de reserva	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Comisión por Administración	0	78,300	78,300	78,300	62,686	51,458	31,915	17,526	9,039	7,150	6,847
(-) Gastos emisión	65,359	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Gastos Generales del Fideicomiso	1,246	7,110	6,160	6,414	5,847	5,889	5,933	5,978	6,025	6,074	6,125
Subtotal antes de inversión	1,158,396	1,123,104	314,718	665,844	609,740	501,029	447,442	436,337	433,461	432,373	431,510

10.2. Comisiones de los Proyectos

Las Comisiones de los Proyectos que podrían ser cobradas por Afiliadas del Administrador en el proceso de desarrollo de cada uno de los proyectos o inmuebles (las “**Desarrolladoras Fortem**”), deberán cumplir con los términos establecidos en el presente Anexo.

Considerando las circunstancias del país al momento de cada una de las inversiones y las características específicas de cada proyecto o inmueble, se calcularían las siguientes Comisiones por Proyectos base en términos de los estándares de mercado, las cuales serían propuestas por el Administrador y aprobadas por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores; en el entendido que, dichas comisiones serán planteadas a nivel proyecto como parte de los gastos de inversión y en ningún momento relacionadas con los gastos del Fideicomiso. Las comisiones que se describen a continuación podrán ser cobradas por las Afiliadas Fortem o terceros, según sea el caso de cada proyecto y su participación en el mismo.

A. Comisión por Desarrollo.

Las Afiliadas Fortem tendrán derecho a recibir una comisión por desarrollo del Proyecto o Inmueble correspondiente a un porcentaje más IVA sobre los “**Costos Totales de Desarrollo**”, es decir la suma de todos los montos por concepto de costos y gastos incurridos en el desarrollo de una Inversión, incluyendo, sin limitación los relacionados con: **(a)** los Costos Totales de Adquisición (según dicho término se define más adelante); **(b)** los Costos Totales de Construcción (según dicho término se define más adelante); y **(c)** Costos Suaves (según dicho término se define más adelante) (la “**Comisión por Desarrollo**”).

Para efectos de lo anterior, se entenderá por:

“**Costos Totales de Adquisición**”: la suma de todos los montos por concepto de costos y gastos incurridos en la adquisición de una Inversión, incluyendo, a manera de ejemplo y sin limitar los relacionados con: (i) el precio de compra de cualesquier activos; (ii) cualesquier impuestos (incluyendo, sin limitar, impuestos a la transferencia de la propiedad de inmuebles, impuestos al valor agregado, entre otros), gastos notariales, gastos de inscripción o registro, y cualesquier otros gastos transaccionales que resulten aplicables; (iii) cualesquier depósitos o pagos opcionales que no sean acreditables al precio de compra; (iv) comisiones de intermediación pagados en relación con la adquisición respectiva, y (v) cualesquier gastos incurridos en relación con auditorías legales, fiscales, ambientales así como con levantamientos topográficos relacionados con la adquisición respectiva.

“**Costos Totales de Construcción**”: la suma de todos los montos por concepto de costos y gastos laborales, de material, de equipo, condiciones generales, gastos generales y ganancias de contratista, y cualesquier impuestos o comisiones aplicables incurridos en relación con cualesquier trabajos de mejora física, urbanización e infraestructura, incluyendo sin limitar, cualesquiera trabajos de instalación de mobiliario, mejoras y equipo relacionados al Proyecto.

“**Costos Suaves**”: la suma de todos los montos por concepto de, (i) costos de diseño e ingeniería; (ii) aprobaciones, autorizaciones, concesiones, títulos, licencias, impacto ambiental y permisos; (iii) gastos administrativos y generales; (iv) impuestos a la propiedad y valoraciones de régimen de propiedad en condominio; (v) seguros; (vi) comisiones por mercadotecnia, publicidad o ventas y comisiones por arrendamiento; (vii) honorarios y gastos legales; y (viii) gastos financieros relacionados con el desarrollo y/o construcción (incluyendo, sin limitar, intereses del financiamiento, comisiones del financiamiento, gastos del acreditado, la contratación de instrumentos derivados para tasas de interés, entre otros).

La Comisión por Desarrollo no incluye la Comisión de Éxito (según ésta se define y describe en el siguiente inciso) la cual se va a determinar en función del Proyecto y conforme a las circunstancias del mercado.

B. Comisión de Éxito.

Por comisión de éxito (success fee) (la “**Comisión de Éxito**”) se entenderá la comisión que se le paga a las Afiliadas Fortem cuando el rendimiento final de un Proyecto es superior al rendimiento mínimo proyectado para dicho Proyecto. Consiste en la distribución de un porcentaje del excedente del retorno sobre un rendimiento mínimo, donde dicho rendimiento mínimo será especificado de acuerdo a las características de cada proyecto. Se distribuirá dicho excedente hasta el 30% (treinta por ciento) a las Afiliadas Fortem, y al menos el 70% (setenta por ciento) al Proyecto.

La definición de la Comisión de Éxito depende de la Comisión de Desarrollo que se defina en el Proyecto respectivo; entre menor sea la Comisión de Desarrollo, mayor podrá ser el porcentaje a compartir a las Afiliadas Fortem como Comisión de Éxito, y deberá ser previamente aprobada por el órgano corporativo que apruebe la Inversión correspondiente.

El pago de la Comisión de Éxito se realizará una vez finalizado el Proyecto respectivo.

C. Comisión por Estructuración.

Las Afiliadas tendrá derecho a recibir una comisión por estructuración respecto de cada Proyecto o Inmueble correspondiente a un porcentaje más IVA sobre los Costos Totales de Desarrollo, los cuales ya fueron descritos en el inciso a).

D. Comisiones Adicionales.

Adicionalmente a la Comisión de Desarrollo, y previa aprobación del órgano corporativo que apruebe el Proyecto correspondiente, se podrán cargar a cada Proyecto algunas comisiones adicionales.

Dichas comisiones adicionales se fijarán de acuerdo a las siguientes condiciones:

COMISIÓN	NOTAS
Comisión de Adquisición (<i>Acquisition fee</i>)	Un porcentaje (más IVA) sobre el valor de adquisición de inversiones generadoras de ingresos. En el caso que las Afiliadas que proponen el proyecto sean quien cobre la Comisión de Adquisición se deberá aprobar explícitamente por el órgano correspondiente
Comisión de Operación	Un porcentaje (más IVA) sobre los ingresos brutos efectivos respecto de cada inversión administrada.
Comisión de Comercialización y Ventas	Un porcentaje (más IVA) sobre el precio de venta de proyectos o inmuebles.
Comisión de Cobranza	Un porcentaje (más IVA) sobre los ingresos de proyectos o inmuebles destinados a renta.

Asimismo, únicamente para efectos indicativos, se presenta un ejemplo de los porcentajes que podrían cobrarse como Comisiones por Proyectos:

COMISIÓN	NOTAS
Comisión de Adquisición (<i>Acquisition fee</i>). Ej. base a esquema negociado con un tercero para el caso del Parque Industrial Nuevo León, 3% / adquisición de la Tierra	Un porcentaje (más IVA) sobre el valor de adquisición de inversiones generadoras de ingresos. En el caso que las Afiliadas que proponen el proyecto sean quien cobre la Comisión de Adquisición se deberá aprobar explícitamente por el órgano correspondiente
Comisión de Operación. Ej. 2% por Administración	Un porcentaje (más IVA) sobre los ingresos brutos efectivos respecto de cada inversión administrada.
Comisión de Comercialización y Ventas. Ej. 5% de los ingresos por contrato a 3 años, 1.5% adicional por cada año.	Un porcentaje (más IVA) sobre el precio de venta de proyectos o inmuebles.
Comisión de Cobranza. ej 2% sobre ingresos netos.	Un porcentaje (más IVA) sobre los ingresos de proyectos o inmuebles destinados a renta.

10.3. Límite de Gastos

a) En caso de que los costos y gastos totales del Fideicomiso excedan los umbrales máximos establecidos en el anexo X de la CUF, el Administrador realizará el pago de dichos montos excedentes con recurso propios; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores, a solicitud del Administrador, tendrá la facultad de aprobar el pago de Gastos Excedentes con recursos provenientes del Patrimonio del Fideicomiso.

b) En caso de que en cualquier momento se paguen Gastos Excedentes con el Patrimonio del Fideicomiso sin la autorización previa de la Asamblea de Tenedores conforme a lo establecido en el inciso (a) anterior y, en consecuencia, las administradoras de fondos para el retiro (“**AFORES**”) cuyas sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (“**SIEFORES**”) o FIEFORES que sean Tenedores resulten obligadas conforme a la regulación aplicable a hacer reembolsos en favor de dichas SIEFORES o FIEFORES, el Administrador deberá de notificar dicha circunstancia inmediata a las SIEFORES o FIEFORES que sean Tenedores, a través del Representante Común y, previa solicitud de dichas SIEFORES o FIEFORES (de igual manera a través del Representante Común), el Administrador deberán reembolsar al Fideicomiso los Gastos Excedentes en que incurra el Fideicomiso.

Los Gastos Excedentes que sean reembolsados por el Administrador al Fideicomiso, deberán ser pagados por el Fideicomiso a los Tenedores, en nombre y por cuenta de la AFORE que administre las SIEFORES y/o FIEFORES que sean Tenedores, dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a partir de que hayan ingresado a la Cuenta General.

10.4. Ejemplo numérico Distribuciones:

A continuación, se presenta un ejemplo del cálculo de las Distribuciones:

FORIEM CAPITAL

FORTMCK22 Cascada
Cifras en '000 mxn

Supuestos	
Monto máximo de la emisión	5,000,000
Co inversión	0.00%
Periodo de inversión	3
Comisión por Administración (Inversión)	1.35%
Comisión por Administración (Desinve)	1.35%
Cuenta de Reserva	25,000
Pago preferente	11.0%
Catch-up Administrador	80.0%
Top e Catch-up Administrador	20.0%
Carry Administrador	20.0%

	Año proyecto	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(+) Llamadas de Capital		1,250,000	2,432,934	638,828	678,238	0	0	0	0	0	0	0
(-) Cuenta de reserva		25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Comisión por Administración		0	78,300	78,300	78,300	62,686	51,458	31,915	17,526	9,039	7,150	6,847
Trámite CNBV e inscripción en el RNV		806	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Asesoría Legal		1,914	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Asesoría Fiscal		1,123	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honorarios Fiduciario		696	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honorarios Representante Común		911	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intermediario colocador		59,908	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Gastos emisión		65,359	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Gastos Generales del Fideicomiso		1,246	7,110	6,160	6,414	5,847	5,889	5,933	5,978	6,025	6,074	6,125
Subtotal antes de inversión		1,158,396	1,123,104	314,718	665,844	609,740	501,029	447,442	436,337	433,461	432,373	431,510
Inversiones		118,111	2,643,670	1,236,661	230,894	4,354	70,119	25,526	0	0	0	0
(+) Intereses del periodo			19,957	6,125	2,249	17,083	16,223	13,066	12,374	12,181	12,134	12,107
Total Periodo		1,040,285	764,096	276,478	665,844	610,039	498,795	448,487	437,357	434,474	433,384	432,519
Retorno a Capital		0	0	233,562	449,205	1,544,688	1,816,307	2,730,368	1,897,707	1,554,044	30,057	10,706
Devolución de Reservas		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25,000
Retorno Neto		0	0	233,562	449,205	1,544,688	1,816,307	2,730,368	1,897,707	1,554,044	30,057	35,706

Cascada de distribución FORTMCK21												
Retorno Preferente												
	Inversión	-1,250,000	-2,432,934	-638,828	-678,238	0	0	0	0	0	0	0
	Monto a Distribuir Después de Gastos y Comisiones	0	0	211,910	407,764	1,544,688	1,816,307	2,730,368	1,897,707	1,554,044	30,057	35,706
	Retorno preferente al 11%	0	0	211,910	407,764	1,544,688	1,816,307	2,730,368	598,201	0	0	0
	Remanente a distribuir	0	0	0	0	0	0	0	1,299,505	1,554,044	30,057	35,706
Catch Up												
	Administrador 80%	0	0	0	0	0	0	0	615,797	0	0	0
	Tenedor 20%	0	0	0	0	0	0	0	153,949	0	0	0
	Remanente a distribuir	0	0	0	0	0	0	0	529,759	1,554,044	30,057	35,706
Carry												
	Administrador 20%	0	0	0	0	0	0	0	105,952	310,809	6,011	7,141
	Tenedor 80%	0	0	0	0	0	0	0	423,807	1,243,236	24,046	28,565

El ejemplo numérico anterior sirve para ilustrar la forma en que opera el pago de las Distribuciones, y únicamente se incluye como un ejemplo con fines informativos y para fines del presente Suplemento. Este rendimiento esperado es únicamente para efectos informativos. No hay certeza de que las Inversiones del Fideicomiso alcanzarán dichos rendimientos. Asimismo, no hay garantía alguna de que los Tenedores recibirán dicho rendimiento ni que recibirán Distribuciones al amparo de los Certificados Bursátiles. En la medida permitida por la legislación aplicable, el Administrador y sus Afiliadas se liberan de cualquier responsabilidad asociada con la información relativa a los rendimientos esperados del Fideicomiso mencionada en este párrafo

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

2
7

11. OTROS TERCEROS OBLIGADOS CON EL FIDEICOMISO O CON LOS TENEDORES DE LOS VALORES

No existen otros terceros obligados respecto del Fideicomiso o con los Tenedores de los Certificados Bursátiles, distintos a las personas que participaron como partes en la celebración de dicho Contrato de Fideicomiso, mismas que se obligarán exclusivamente en términos de lo expresamente establecido en el Contrato de Fideicomiso. Lo anterior en el entendido de que, salvo, ninguna de las partes de tal Contrato de Fideicomiso asume obligaciones de pago en términos del mismo, salvo el Fiduciario.

No hay garantía alguna de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles recibirán cualesquiera pagos al amparo de los Certificados Bursátiles, en caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar los pagos debidos al amparo de los Certificados Bursátiles y del Contrato de Fideicomiso, no existe, ni existirá, obligación alguna por parte del Fiduciario, el Fideicomitente/ el Administrador, el Representante Común, el Intermediario Colocador, ni de cualesquiera de sus Afiliadas o Subsidiarias de realizar pagos al amparo de los Certificados Bursátiles.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

2
7

12. OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS

No existen conflictos de interés entre el Administrador, el Fiduciario Emisor y los inversionistas.

Fortem es el Administrador contratado por el Fideicomiso, de manera tal que, dentro de su encargo, y de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, debe cumplir con sus obligaciones previstas en dicho Contrato de Fideicomiso de buena fe, de manera diligente y en el mejor interés del Fideicomiso y los Tenedores.

Toda vez que el Fideicomiso es un vehículo de reciente creación, **(i)** no existen transacciones ni créditos que se hayan llevado a cabo entre el fiduciario del Fideicomiso correspondiente y personas relacionadas con el mismo, **(ii)** no se han otorgado financiamientos o celebrado operaciones con empresas sobre las cuales dicho fiduciario detente el 10% (diez por ciento) o más de las acciones con derecho a voto, ni con sus accionistas, y **(iii)** no existen transacciones que en términos de las normas de información financiera aplicables, que se consideren operaciones con Partes Relacionadas.

A pesar de que en el Fideicomiso se puedan adoptar ciertas políticas para resolver conflictos de interés, el Administrador hará sus mejores esfuerzos para prevenir o resolver cualquier conflicto de interés que pudiera surgir. El Fiduciario y el Administrador consideran que, generalmente, serán capaces de resolver cualquier conflicto sobre una base equitativa, a pesar de lo cual, es posible que un potencial conflicto pueda no ser resuelto. Para estos efectos, el Comité Técnico podrá dar opiniones al respecto. Además de los medios para abordar los posibles conflictos en específico descritos anteriormente, el Administrador estará obligado a remitir al Comité Técnico cualquier otro posible conflicto de intereses para su determinación. Asimismo, el Contrato de Fideicomiso de cada Emisión preverá que el Comité Técnico tendrá la facultad de aprobar operaciones con Partes Relacionadas y/o que puedan implicar un conflicto de interés, por lo que, en caso de que el Comité Técnico decidiera autorizar ciertas Inversiones que involucren a Partes Relacionadas con el Administrador, pudiera crearse un conflicto de interés.

A continuación, se describen algunos conflictos de interés reales y potenciales, así como las medidas que pretenden mitigarlos:

Gobierno Corporativo - Oportunidades de Inversión

El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuáles por lo menos el 25% deberán ser Miembros Independientes, y los cuales serán designados conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso correspondiente.

Cabe mencionar, que cada uno de los Vehículos de Inversión deberá contar con ciertos Miembros Independientes, encargados de la operación en cada caso y especializados en los tipos de inversión materia de cada vehículo de inversión y los incentivos de dichos funcionarios se encuentran alineados al desempeño individual de las Inversiones del Fideicomiso correspondiente en el cual son parte del equipo de administración.

Asimismo, cada Fideicomiso de las Emisiones correspondientes establecerá para tales efectos, como regla general, que el Administrador y sus Afiliadas (incluyendo los miembros del Comité Técnico designados por el mismo), según corresponda, se abstendrán de votar en la aprobación de ciertas Inversiones que presenten un potencial conflicto de interés.

El equipo de administración, a través del Administrador, decidirá las Inversiones que se realicen en términos del Fideicomiso hasta por un máximo del 5% del Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso, propondrá **(i)** al Comité Técnico para la aprobación de ciertas oportunidades de inversión que excedan del 5% pero sean menores al 20% del Patrimonio del Fideicomiso, y **(ii)** a la Asamblea de Tenedores para aprobación de ciertas oportunidades de inversión que excedan del 20% del Patrimonio del Fideicomiso.



Fideicomiso de cada Emisión o cualquier Inversión realizada por dicho Fiduciario, sujeto a ciertas excepciones.

Por otro lado, en términos del Fideicomiso, (i) el Comité Técnico tendrá la facultad de probar cualquier operación que pretenda realizarse cuando represente menos del 10% (diez por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, en caso de que dichas operaciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) que sean Partes Relacionadas del Administrador o de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, o (ii) que representen un Conflicto de Interés, así como del Administrador; en el entendido que, una coinversión con Vehículo Paralelo no se considerará como una operación de Partes Relacionadas, salvo cuando se advierta un posible Conflicto de Interés y (ii) la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar cualquier operación del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, cualesquier Inversiones, adquisiciones, enajenaciones, desinversiones, contratación de financiamientos, operaciones con instrumentos derivados, operaciones cambiarias, gravámenes y otorgamiento de garantías que pretendan realizarse cuando representen el 10% (diez por ciento) o más del patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, en caso de que dichas operaciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) que sean Partes Relacionadas de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, del Administrador o del Fideicomitente, o (ii) que representen un Conflicto de Interés; en el entendido, además, que una coinversión con Vehículo Paralelo no se considerará como una operación de Partes Relacionadas, salvo que se considere que representa un Conflicto de Interés.

Reemplazo de Inversiones de los Vehículos de Inversión Administrados por el Administrador

Pudieran existir circunstancias en las que el Monto de Inversión correspondiente pudiera ser invertido para el otorgamiento de financiamiento o una Inversión en el capital social de una sociedad o vehículo en el que participe el Administrador con el objeto de que se pague su inversión en dicha sociedad o vehículo, lo cual podría causar un conflicto de interés entre ambas estructuras y sus respectivos tenedores. Dicha Inversión en todo caso estará sujeta a la aprobación de al menos el 50% de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Obligaciones Adicionales del Administrador para Prevenir Conflictos de Interés en los Servicios de Administración

Para el caso de (i) contratar los servicios de cualquier asesor legal en caso de que lo requiera para el adecuado cumplimiento de sus obligaciones y facultades conforme al Fideicomiso de cada Emisión, o (ii) contratar los servicios de cualesquier asesores que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, en ambos casos si se tratase de la contratación de Personas que fueren Afiliadas del Administrador, o bien, que representen un conflicto de interés para el Administrador, se requerirá de la aprobación del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes, deberán abstenerse de votar respecto de dicho punto del orden del día.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

IV. EL FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR

1. HISTORIA Y DESARROLLO DEL FIDEICOMITENTE

El Administrador a través de Fortem Capital II, S.C. se constituyó como sociedad civil el 13 de agosto de 2021, en la Ciudad de México con una duración indefinida, según consta en la escritura pública número 157,288, otorgada ante la fe del licenciado José Eugenio Castañeda Escobedo, notario público número 211 de la Ciudad de México. Sus oficinas se encuentran ubicadas en Av. Santa Fe 505, Piso 8 despacho 802, Cruz Manca, Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05349, Ciudad de México y su teléfono es +52 (55) 5540 4040.

El Administrador es una administradora de fondos inmobiliarios de origen mexicano cuyo objetivo de creación consiste en desarrollar programas de inversión inmobiliaria en México. No cuenta con otra actividad a la fecha aparte de actuar como Administrador del Fideicomiso.

Su misión es ser uno de los principales administradores de fondos inmobiliarios creando valor para inversionistas Identificando, desarrollando y operando proyectos, para hacerlos rentables mediante servicios integrados de calidad enfocados a resultados.

Fundada en el 2018 por Miguel Sánchez Navarro Madero con el objetivo de administrar fondos de capital privado para la inversión inmobiliaria en México.

Fortem cuenta con un track record probado del equipo de Administración, cuenta con activos bajo administración o también conocidos como AUM (*Assets Under Management*) acumulado de US\$1,700 M en la experiencia de nuestro equipo.

Ha originado y analizado más de 800 oportunidades de inversión para seleccionar las mejores inversiones del portafolio.

Tiene un modelo probado, replicabilidad de los modelos de inversión para generar economías de escala, optimizando los tiempos de planeación y ejecución.

Estabilización ágil de las operaciones respaldada por más de 85 años de experiencia conjunta de nuestro equipo.

Experiencia probada del equipo directivo en procesos de desinversión por US\$250 M con las principales FIBRAS e inversionistas institucionales.

Como estrategia de financiamiento, actualmente se tiene un programa de certificados de capital de desarrollo (CKD) en la Bolsa Institucional de Valores (BIVA) por un monto de \$15,000 MDP. Busca como socios estratégicos a los principales inversionistas institucionales de México, así como instituciones e inversionistas patrimoniales del sector privado. La estructura del CKD les permite a los inversionistas participar en la toma de decisiones de inversión a través de representantes en los diversos comités.

Fortem tiene la fortaleza de originar oportunidades de inversión a través de la capacidad interna de conectar con los distintos grupos de interés en el sector inmobiliario.

Modelo Ambiental, Social y Gobierno Corporativo (ASG)

El modelo de inversión de Fortem tiene como objetivo la alineación con los principios de ASG para maximizar los impactos económicos, sociales y ambientales. La visión del 2018 se planea llevar a medición y reporte en 2023-2024 (originación, evaluación de riesgos, inversión, administración, monitoreo, desempeño ASG).

Ambiental:

- Eficiencia en el consumo de energía
- Uso de energías renovables
- Economía Circular

Social

- Generación de empleos
- Seguridad e higiene
- Activación económica local

Gobierno Corporativo

- Consejo de administración
- Comités de inversión
- Comité de auditoría
- Comité de sustentabilidad

Línea de Tiempo



A continuación se presenta información del grupo corporativo al que pertenece Fortem Capital.

FORTMCK18 corresponde a la primera emisión realizada al amparo del programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo de FORTEM, la cual se llevó a cabo en octubre de 2018.

El Monto Máximo de la Emisión de FORTMCK 18 fue por \$2,080.00 MDP en la cual participaron inversionistas institucionales estratégicos tanto del sistema de afores como del sector privado en México. Adicionalmente, en diciembre de 2019 se realizó una ampliación de la Emisión de FORTMCK 18 por \$605 MDP.

A la fecha el instrumento FORTMCK18 cuenta con 12 proyectos en desarrollo, habiendo comprometido más del 80% de monto total de la emisión. Al cierre del periodo de inversión a finales del 3T21 se contempla comprometer el 100% del capital.

2
7

Proyectos:

- Industrial: 2
- Hotelero: 2
- Residencial: 2
- Vivienda: 2
- Comerciales: 4

4T 2018

A 11 meses del inicio del Roadshow, en octubre se consigue la 1ª emisión del CKD con clave de pizarra en BIVA FORTMCK 18 por \$2,080 MDP.

1T 2019

Se inició el 2019 con la autorización de inversión en un proyecto comercial del concepto AlamedaComercial en el estado de Hidalgo y un fraccionamiento residencial en B.C.S. El capital total autorizado para estos dos proyectos es de \$204 MDP.

2T 2019

Se autorizó la inversión en tres nuevos proyectos, de los cuales dos corresponden al concepto de Alameda Comercial en Baja California Sur y Colima, el tercero es un hotel de negocios en Baja California Sur. El capital total autorizado para estos tres proyectos es de \$285 MDP.

3T 2019

Se autorizó la adquisición de un predio de 38 Ha en el área metropolitana de la CDMX para urbanización y lotificación. Adicionalmente se autoriza la adquisición de un hotel en B.C.S. El capital total autorizado para estos dos proyectos es de \$440 MDP.

4T 2019

Se autorizó la inversión en la adquisición de dos predios para el desarrollo de un hospital y un complejo de usos mixtos en la CDMX El capital total autorizado para estos dos proyectos es de \$255 MDP

2020

A 16 meses de la fecha de emisión inicial de FORTMCK 18, se han revisado 450 oportunidades de inversión e identificado proyectos viables por \$6,695 MM. Con 12 proyectos aprobados, los cuales equivalen a una inversión de capital del 70% del monto máximo de la emisión.

2021 Julio

Actualmente Fortem tiene un valor de portafolio de \$7,400 millones de pesos, \$2,300 millones de pesos invertidos, 12 proyectos en desarrollo y más de 20 proyectos en pipeline.

- Más de 800 oportunidades de inversión revisadas desde el inicio de operaciones.
- Análisis de 67 proyectos para su presentación a Comités de Inversión.
- 31 comités de inversión realizados.

- Autorización del 100% de los 16 proyectos presentados ante los órganos de gobierno.
- 100% de los portafolios han sido originados por el equipo de Fortem.
- 2% de las oportunidades de inversión revisadas cumplen con nuestro estricto proceso de selección.

2
7

2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

2.1. Actividad Principal

El negocio del Fideicomitente consiste en promover, constituir, organizar, adquirir y administrar cualquier género de sociedades mercantiles o civiles con el objeto de ser la tenedora de Inversiones y/o participaciones en cualquier género de sociedades mercantiles o civiles, así como el control y la gestión de las actividades desarrolladas por las sociedades participadas, así como llevar a cabo las operaciones de conformidad con la regulación aplicable, entre las que se encuentra la constitución de cada Fideicomiso de cada una de las Emisiones al amparo del Programa, en su carácter de Fideicomitente de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

Somos una empresa administradora de fondos privados, cuyo objetivo consiste en desarrollar programas de inversión inmobiliaria de forma integral, generando valor y fortaleciendo la relación con los inversionistas al otorgar servicios de calidad con resultados rentables.

Como administrador, Fortem Capital ha aprovechado la experiencia, el know-how y capacidades del equipo administrativo, quienes cuentan con una experiencia relevante y vasta tanto en inversiones inmobiliarias como en diversos otros negocios.

Estamos enfocados en los sectores: industrial, residencial, comerciales, vivienda, hotelero y marinas.

2.2. Canales de distribución

De acuerdo al objeto social del Administrador y Fideicomitente, esta sociedad no cuenta con canales de distribución y comercialización, y/o con algún método especial de ventas.

2.3. Patentes, licencias, marcas y otros contratos

El Administrador y Fideicomitente no cuenta con marcas ni patentes, ni ha celebrado contratos relevantes diferentes a aquellos que tienen que ver con el giro normal del negocio.

2.4. Principales clientes

Debido al objeto social del Administrador y Fideicomitente, ésta no tiene dependencia en relación con alguna sociedad que pueda ser considerada como cliente.

2.5. Legislación aplicable y situación tributaria

El Fideicomitente está constituido como una sociedad civil conforme a la legislación mexicana, por lo que será regido por la regulación aplicable, incluyendo el Código Civil.

2.6. Recursos humanos

El Administrador y Fideicomitente no tiene contratados empleados.

2.7. Información de mercado

Porque invertir en México

- Oportunidad de realizar inversiones en activos inmobiliarios subvaluados con potenciales retornos.

- Plataforma productiva con factores competitivos (mano de obra, infraestructura, logística e insumos) con acceso a las principales economías del mundo.
- 10° país en nivel poblacional con bono demográfico como principal motor económico, 76% de la población en etapa productiva y con alta capacidad de consumo.
- 12 tratados de libre comercio con 46 países, incluyendo 32 acuerdos para la promoción y protección de inversiones.
- Durante el 2020 se registró la entrada de US\$29,400 M de capital a partir del dinamismo comercial e inversiones.
- El tratado de libre comercio entre México-Estados Unidos-Canadá (T-MEC) genera certidumbre como un potencial destino para inversiones.
- El ambiente geopolítico entre China y Estados Unidos posicionan a México como principal destino de industrias esenciales para el comercio entre ambas potencias.
- 40% de los ingresos operativos de las empresas mexicanas provienen del extranjero.
- Fortaleza en el balance de México: 1) 45% de deuda sobre PIB, 2) Servicio de deuda = 11% del gasto federal, menos del 2% del PIB, 3) 78% de la deuda soberana en pesos mexicanos, 4) Reservas internacionales = 15% del PIB.

2.7.1. Panorama demográfico de México

Estructura poblacional

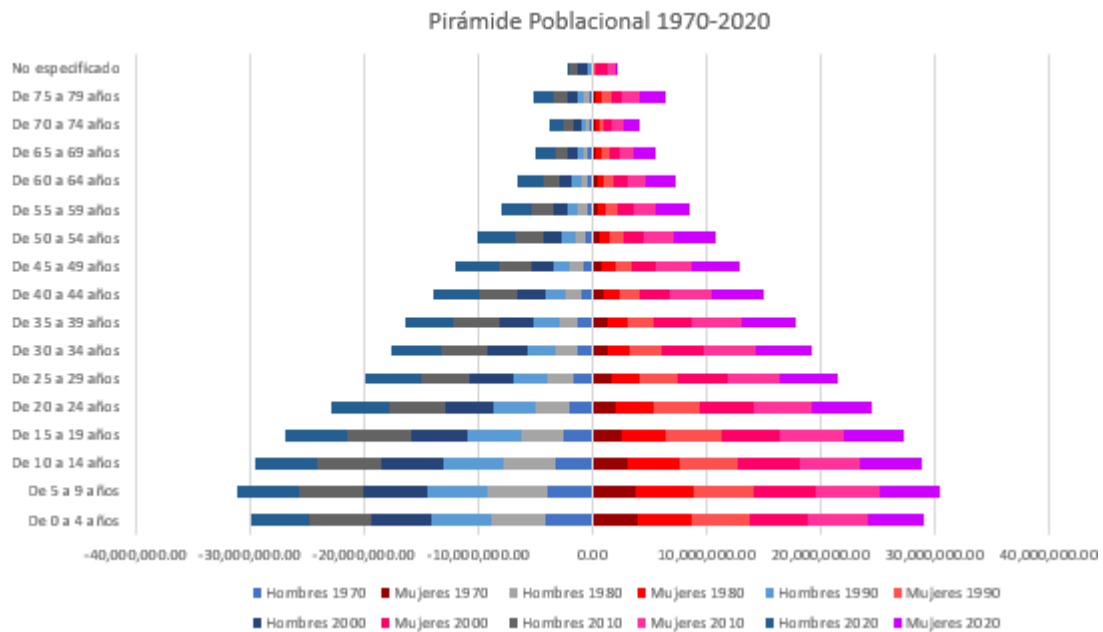
El análisis demográfico muestra las métricas tanto poblacional como de vivienda, valores que son diferenciados en cada ciudad y muestran el volumen de crecimiento de una población que demandan espacios inmobiliarios y de servicios que, independientemente de la pandemia seguirán en constante incremento.

En México a partir de la Encuesta Intercensal realizada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, de ahora en adelante denominado como INEGI, en 2021 el Consejo Nacional de Población de ahora en adelante denominado CONAPO, estimó para el mismo año la población de México en 126,014,024 habitantes, distribuidos en más de 35,219,141 de hogares. Se estima que 79% de la población radica en zonas urbanas. Las ciudades más grandes del país son: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Puebla, Ecatepec, Toluca, León, Tijuana, Ciudad Juárez, Torreón y Querétaro. En la actualidad, el 41% de la población tiene entre 25 y 55 años, que son las edades de mayor probabilidad de compra de vivienda. Según el CONAPO, el grupo de 25-50 años será el más grande en términos demográficos entre el 2020 y 2030; este bono demográfico impulsará el crecimiento del país, así como la demanda de vivienda nueva. Las proyecciones realizadas por el CONAPO, prevén en 2030 que México contará con más de 138 millones de habitantes.

La pirámide de población es la representación gráfica de la estructura poblacional por edad y sexo, de los habitantes durante una temporalidad específica. Tomando en cuenta que en México en 2020 existen 126 millones de habitantes, donde las mujeres representan el 51% de la población con 64.5 millones, mientras que el 49% serán hombres que suman 61.5 millones.

Actualmente se desarrolla una transición demográfica, que tiende a la constante disminución en el número de nacimientos y el aumento en la esperanza de vida. Los rangos de edad inferiores cada vez se contraen más y los rangos mayores a 40 años comienzan a ser más notorios. En 2020, el número de personas mayores de 60 años se estima en 15.1 millones, es decir el 12% de la población. Actualmente, la pirámide de población presenta una forma de campana, con una tendencia a reducir la base, es decir, la natalidad muestra indicios de que continúa disminuyendo, al igual que la mortalidad. En 2020, la población en edad productiva, de 25 a 64 años, representa 49.54% del total, con 62.5 millones de habitantes.

2
7



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, 2020.

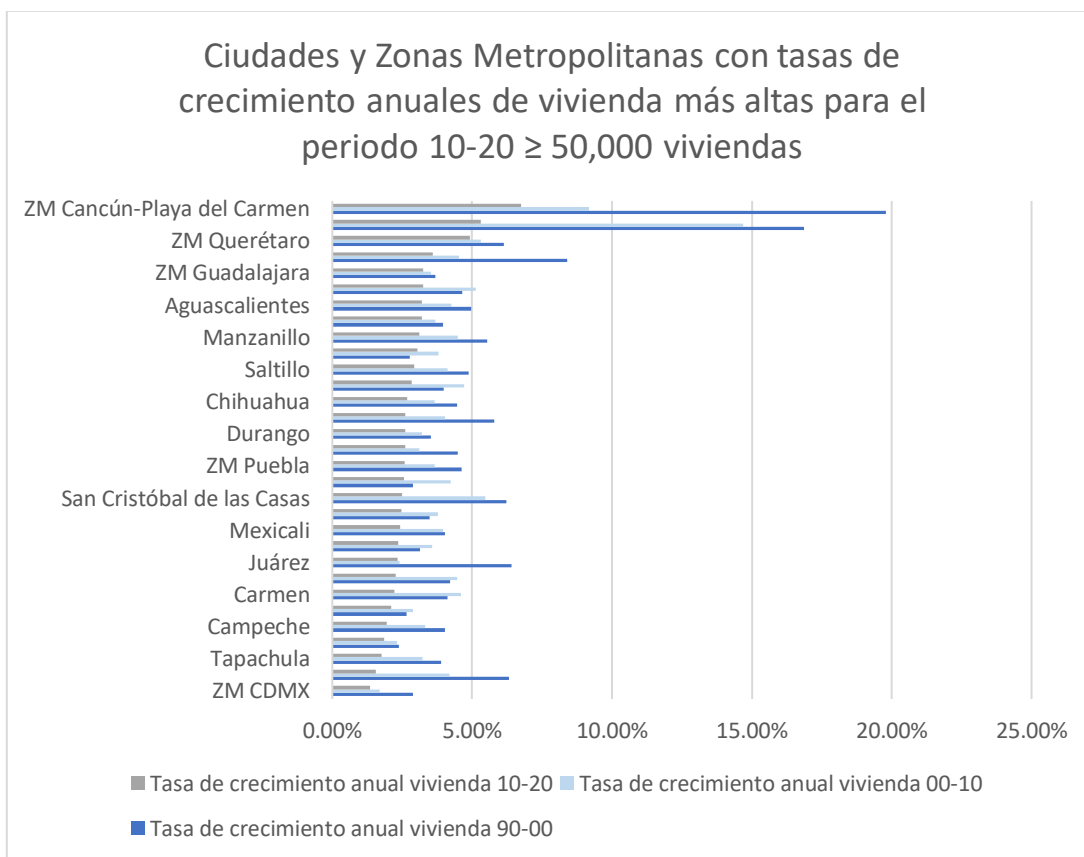
Formación de Hogares

La formación de hogares muestra distintas velocidades dependiendo el estado y la ciudad en particular y dichas variaciones en la vivienda depende en gran medida, del crecimiento poblacional, estructura demográfica, migración, empleo y la formación de hogares nuevos. Los cuales formaran la demanda de vivienda.

La Encuesta 2020, reveló que en dicho año el país contaba con 35 millones de hogares, de los cuales el 86.7% son de tipo familiar, es decir compuestos por el jefe del hogar y al menos una persona emparentada, el 13.2% restante lo constituyen hogares no familiares que se conforman por el jefe del hogar y al menos una persona sin parentesco.

Cabe destacar que, en relación con los censos y conteos previos, la tasa de crecimiento promedio anual se mantiene en una tendencia decreciente, al pasar de 3.5% en el periodo 1990-2000, 3.0% en 2000-2010, a 2.4% en el periodo 2010-2015, y para el periodo 2010-2021 la tasa de crecimiento promedio anual es de 2.3%

2
7



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, 2020.

ZM CDMX incluye los siguientes municipios: Azcapotzalco / Coyoacán / Cuajimalpa de Morelos / Gustavo A. Madero / Iztacalco / Iztapalapa / La Magdalena Contreras / Milpa Alta / Álvaro Obregón / Tláhuac / Tlalpan / Xochimilco / Benito Juárez / Cuauhtémoc / Miguel Hidalgo / Venustiano Carranza / Chalco / Chicoloapan / Chimalhuacán / La Paz / Nezahualcóyotl / Tlalnepantla / Ecatepec / Coacalco / Tultitlán / Cuautitlán Izcalli / Cuautitlán / Villa Nicolás Romero / Atizapán de Zaragoza / Naucalpan / Huixquilucan

ZM Guadalajara incluye los siguientes municipios: Guadalajara / Zapopan / San Pedro Tlaquepaque / Tonalá / Tlajomulco de Zúñiga / El Salto / Ixtlahuaca de los membrillos / Juanacatlán / Zapotlanejo / Acatlán de Juárez

ZM Monterrey incluye los siguientes municipios: San Nicolás de los Garza / Cadereita Jiménez / Salinas Victoria / Santiago / Monterrey / Guadalupe / Apodaca / General Escobedo / Santa Catarina / Benito Juárez / García / San Pedro Garza García

ZM Puebla: Puebla / San Andrés Cholula / Amozoc / Coronango / Cuahutlanzingo / Juan C. Bonilla / San Gregorio Atzonpa / San Pedro Cholula

ZM Toluca-Lerma incluye los siguientes municipios: Toluca / Metepec / Zinacantepec / Almoloya de Juárez / Lerma de Villada / Otzolotepec / San Mateo Atenco / Ocoyoacac / Calimaya / Xoncatlán / Tenango del Valle / San Antonio la Isla / Santa María Rayón / Mexicaltzingo

ZM Tijuana incluye los siguientes municipios: Tijuana / Rosarito / Tecate

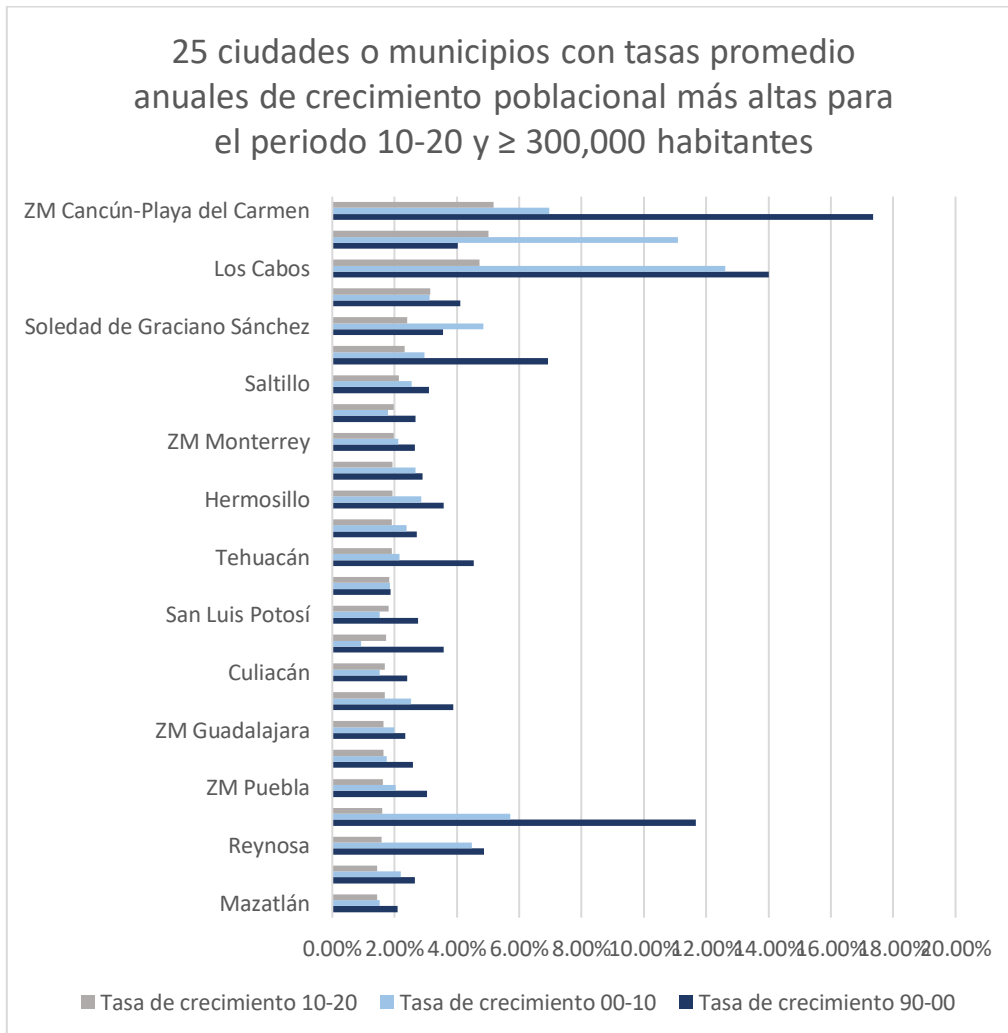
2
7

ZM La Laguna incluye los siguientes municipios: Torreón / Matamoros / Francisco I. Madero / Gómez Palacio / Ciudad Lerdo

ZM Querétaro incluye los siguientes municipios: Querétaro / Corregidora / Colón / Huimilpan

ZM León incluye los siguientes municipios: Silao de la Victoria / León / San Francisco del Rincón / Purísima del Rincón

ZM Cancún-Playa del Carmen: Benito Juárez / Solidaridad



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, 2020.

Respecto a las 25 ciudades mexicanas más grandes mostradas en el apartado anterior (\geq a 300,000 habitantes), la tasa de crecimiento 2010-2020 anual promedio del parque habitacional fue de 3.42%. Destacan 4 ciudades con mayor crecimiento: la zona metropolitana de Querétaro (que comprende Querétaro, Corregidora, El Marqués, Colón, Huimilpan) con una tasa de crecimiento anual 4.93%, Los Cabos con una tasa de crecimiento anual 5.30%, Tecámac con una tasa de crecimiento anual 7.0%, Cancún (que comprende la zona de la Riviera Maya, desde Cancún hasta Playa del Carmen) con una tasa de crecimiento promedio anual de 6.76%.

2
7

Esto se debe a: al crecimiento económico de la ciudad de Querétaro, que la coloca como un polo de atracción para población en busca de oportunidades laborales; al crecimiento turístico de Los Cabos; a la búsqueda de espacios más baratos cercanos a la Ciudad de México para el caso de Tecámac; y al acelerado crecimiento de la vivienda en la zona de Cancún y Playa del Carmen tanto por desplazamiento de vivienda para descanso, como por el crecimiento del sector turístico.

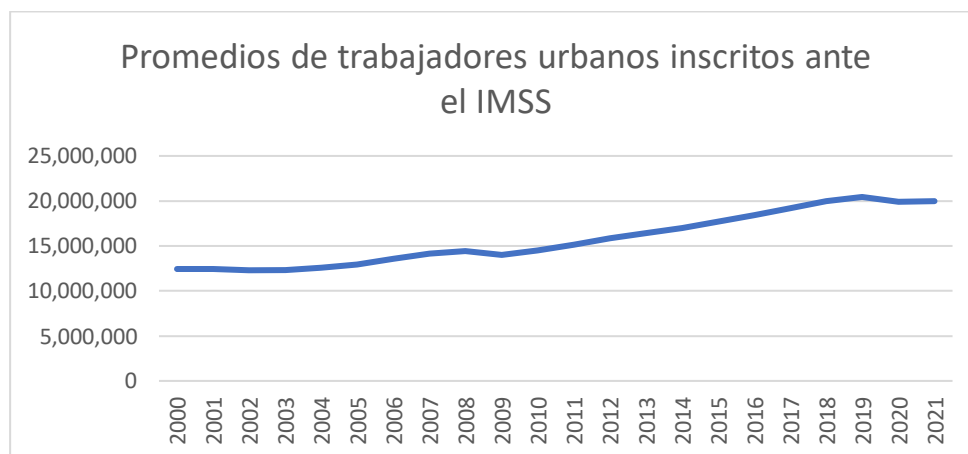
En el caso particular de las Zonas Metropolitanas definidas por el CONAPO en 2018 existen 74 Zonas Metropolitanas (en 2010 solo existían 54 Zonas Metropolitanas), las cuales se conforman por dos tipos de municipios centrales y exteriores. Los primeros corresponden a los municipios limítrofes del área urbana y los exteriores son aquellos que no tienen un continuo urbano y toman en cuenta indicadores del carácter urbano e integración funcional por trabajo (flujos de personas centro-periferia).

El objetivo de la creación oficial de Zonas Metropolitanas es contar cada vez más con un sistema de gobernanza multiterritorial ya que, el gobierno federal otorga presupuesto especial a cada una. El listado de las 50 ciudades más pobladas forma parte de la clasificación de Zonas Metropolitanas de CONAPO.

Empleo

La siguiente información constituye la medición del empleo formal existente en el país, de acuerdo con los trabajadores permanentes registrados en el IMSS (Instituto Mexicano del Seguro Social), de acuerdo a la información de mayo 2021, existen 20,109,444 trabajadores, los cuales reportaron un incremento de 2.28% respecto a mayo del 2020 donde se registraron 19,583,170 trabajadores activos. Como se muestra en la siguiente gráfica, existe tendencia positiva desde 2012 en lo general, con cambios mínimos en algunos meses, pero promedios anuales positivos hasta el 2019 que comenzó con una ligera tendencia a la baja.

Esto se explica derivado de que a finales de marzo del 2020 se determinó la jornada de Sana Distancia por la pandemia del Coronavirus SARS-COV2 (COVID-19), la cual generó el cierre de las actividades no esenciales, paralizando drásticamente la economía, el 16 de abril 2020 se anunció la continuidad del distanciamiento hasta el 1 de junio con un retorno gradualmente condicionado. El retorno escalonado se fue dando y a julio de 2021, con un total de 20,109,444 trabajadores (y aunque algunas actividades tanto laborales como sociales han regresado), la afectación en términos laborales es evidente, sin que hayamos podido regresar a valores promedio de 2019 de 20,440,029 trabajadores.



Fuente: Elaboración propia con base en IMSS, julio 2021.

Estructura de las familias por Nivel Socioeconómico

La estructura de las familias mexicanas por nivel de ingreso utilizada por Softec, se basa en una de las clasificaciones propuesta por la Asociación Mexicana de Agencias de Investigación de Mercado (AMAI). Los niveles socioeconómicos clasifican a los hogares de acuerdo con su bienestar económico y social, de la cual se derivan siete categorías (A/B, C+, C, C-, D+, D y E). La estructura de las familias por nivel socioeconómico es fundamental en el desarrollo del presente estudio ya que, en función del poder adquisitivo de cada familia es la capacidad de adquisición de una vivienda.

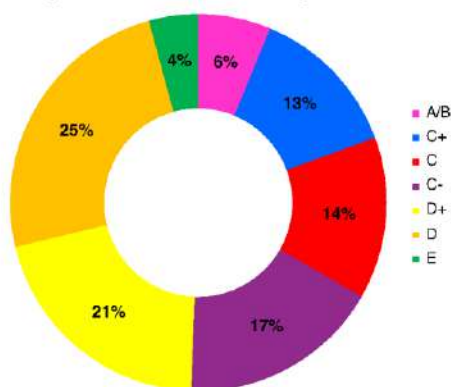
Segmentación por nivel socioeconómico

Segmento	Ingreso UMA*	Ingreso Mensual
A/B	≥65.0 UMA	≥P\$166,953
C+	31.0 < 65.0 UMA	P\$79,624 < \$166,953
C	16.5 < 31.0 UMA	P\$42,380 < \$79,624
C-	9.5 < 16.5 UMA	P\$24,401 < \$42,380
D+	5.5 < 9.5 UMA	P\$14,127 < \$24,401
D	2.0 < 5.5 UMA	P\$5,137 < \$14,127
E	<2.0 UMA	<\$5,137

Fuente: Elaboración Softec con base en AMAI, 2020.

Los niveles socioeconómicos en México tomando en cuenta esta segmentación, tienen como principal segmento D con 25% de los hogares (Ps\$5,137 - Ps\$14,127), en segunda posición el segmento D+ que acumula el 21% (Ps\$14,127 - Ps\$24,401), en tercera posición el segmento C- con el 17% (Ps\$24,401 - Ps\$42,380), continua el segmento C (14%), C+(13%), A/B (6%) y segmento E con (4%).

Segmentación nacional de ingreso 2019



Fuente: Elaboración Softec con base en AMAI, 2019.

Las principales ciudades del país presentan la siguiente distribución de familias por nivel socioeconómico: Ciudad de México A/B 8%, C+ 10%, C 14%, C- 8%, D+ 41%, D 14% Y E 5%. Resaltar que la Ciudad de México cuenta con un dominio de nivel socioeconómico D+ con el 41% asociado a un nivel medio-bajo. La ZM de Monterrey A/B 13%, C+ 18%, C 17%, C- 11%, D+ 34%, D 6% Y E 1%. Hay que destacar que es una zona urbana con 31% de NSE altos. La ZM de Guadalajara tiene la proporción del segmento A/B 12%, C+ 14%, C 13%, C- 12%, D+ 31%, D 15% Y E 3%.

2.7.2. Panorama económico de México

Producto Interno Bruto

México es la décimo quinta economía más grande del mundo con datos obtenidos del Fondo Monetario Internacional, reporte de julio del 2021, tomando como base datos reales del 2019, se mantiene el resultado si consideramos datos proyectados al 2020.

Así mismo, en términos de paridad del poder adquisitivo, México representa el 1.96% con datos al 2019, y disminuye a 1.84% con datos proyectados al 2020.

En términos del PIB per cápita, México ocupaba el 16to lugar en 2019 con 10,024 dls y baja al 17to lugar en 2020 con 8,421 dls., sin embargo, se mantiene por debajo del promedio del mundo (13,400 dls).

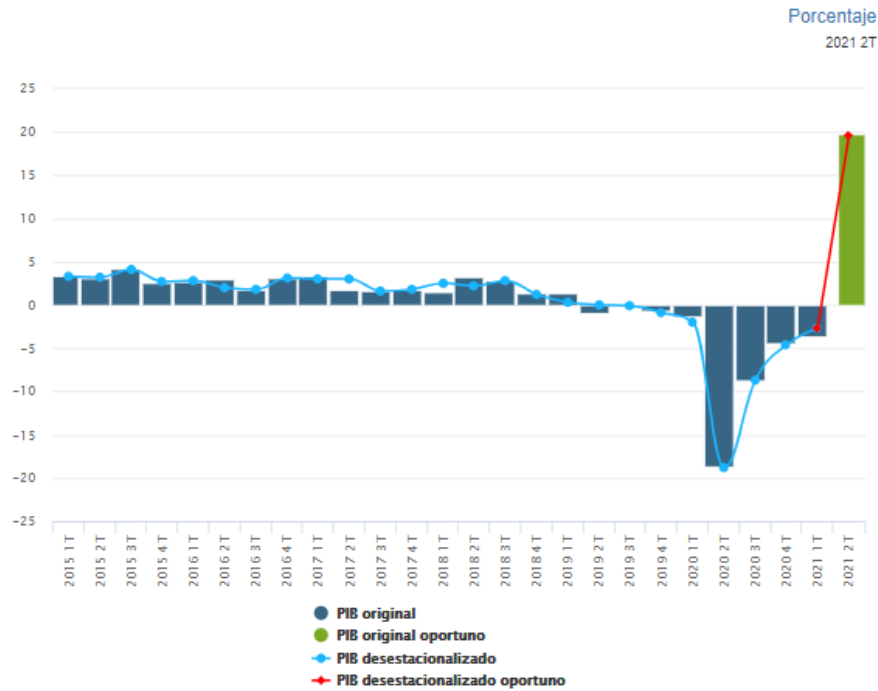
Se estima que para el 2022 México seguirá ocupando el 10º lugar en población, según datos también del Fondo Monetario Internacional. Se encuentra por debajo del promedio de los países inscritos al FMI en términos de PIB per cápita y de países como China, Unión Europea, Estados Unidos que tienen población superior a los 300 millones de habitantes.

El crecimiento del PIB per cápita es clave en las oportunidades de México: el tipo y la calidad de los bienes que compren los mexicanos aumentará a medida que obtengan un mayor poder adquisitivo.

A mediados de 2019 se preveía un contexto económico complicado para el cierre de año. Lo anterior, debido al continuo deterioro de los indicadores económicos durante la primera mitad de 2019, especialmente los de la producción del sector secundario, la creación de nuevos empleos formales y los importantes rezagos del gobierno federal en su programa de inversión en infraestructura. Adicionalmente a lo económico, los aspectos de seguridad, salud, empleo sindicalizado, desempleo y migración indocumentada, que se desempeñaron negativamente durante 2019, generaron incertidumbre y cautela en la inversión privada a inicios de 2020, a estos se sumó la pandemia provocada por el virus del SARS-COV-2, lo cual intensificó estos indicadores económicos con datos negativos.

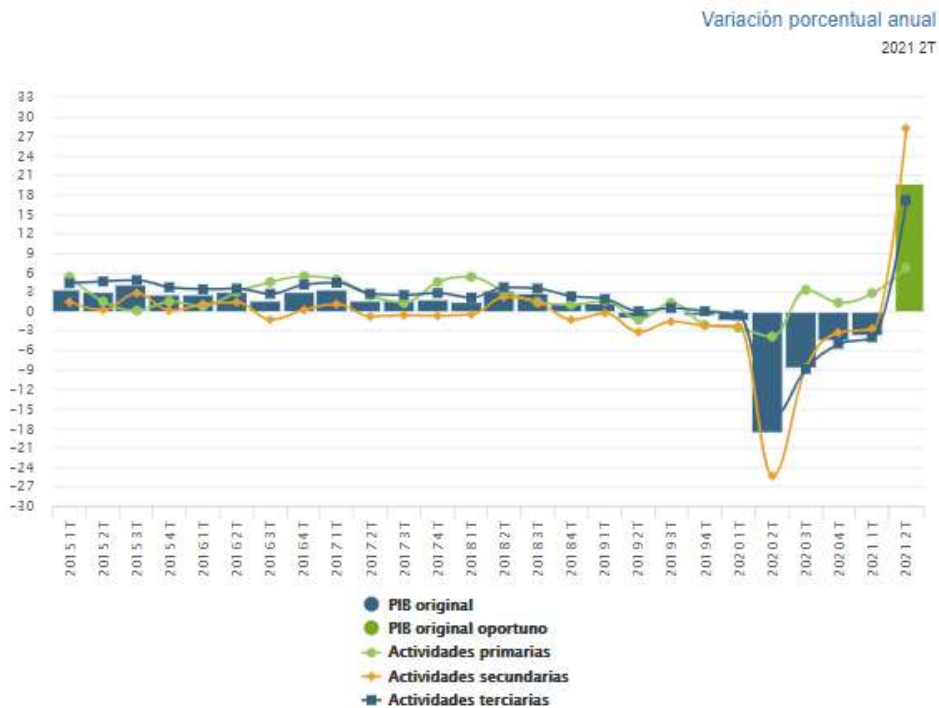
El INEGI publicó la cifra oportuna del PIB trimestral al 2do trimestre de 2021. Se observa una caída desde el 2019 derivado de indicadores económicos relevantes con tendencias negativas, en 2020 se acentúa pronunciadamente debido al efecto de la pandemia, ya en 2021 con la reactivación impulsada a inicios de año y una tendencia de la economía de EE. UU, se observa que ya se mantiene una tendencia positiva y se espera lograr número positivos al cierre del año.

2
7



Fuente INEGI: <https://www.inegi.org.mx/temas/pibo/>

El comportamiento anual al segundo trimestre del 2021 muestra distintas tendencias, por actividad tenemos: primarias 6.7%, secundarias 28.2% y terciarias 17.1%.



2
2

Fuente INEGI: <https://www.inegi.org.mx/temas/pibo/>

Notas:

A precios de mercado

Los códigos se derivan del SCN 2008, modificados para uso del SCN de México.

SCN - SCIAN Se refiere a la codificación del Sistema de Cuentas Nacionales 2008 y del Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte 2013.

La Estimación Oportuna del Producto Interno Bruto Trimestral (primer trimestre de 2021) está disponible para el total y los grandes grupos de actividad económica: primarias, secundarias y terciarias, en variaciones anuales y trimestrales para las series desestacionalizadas, y variaciones anuales para las series originales. Estos resultados se ponen a disposición del público el último día hábil del mes siguiente al trimestre de referencia y son sustituidos cuando se publican los resultados completos del PIB Trimestral, es decir, a los 52 días de concluido el trimestre. Se sugiere consultar la Nota Técnica en el vínculo siguiente:

Estimación oportuna del PIB Trimestral

Fuente:

INEGI Sistema de Cuentas Nacionales de México.

En el caso de la Población Económicamente Activa (PEA), tomando como referencia datos de la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE), que evalúa a población de 15 años y más de edad, publicó que son 55 385 133 al 1T 2021. La Tasa de Desocupación (TD) a junio de 2021 es de 4.0%, la cual representa el porcentaje de la PEA que se encuentra desempleado, son datos 1.5 puntos porcentuales menores a lo registrado en el mismo mes del 2020.

De acuerdo a la Organización para el Crecimiento y Desarrollo Económico de ahora en adelante denominada OCDE y al Banco Mundial de ahora en adelante denominado BM, México ha mejorado su expectativa de crecimiento en el PIB, pasando de 4.5 a 5.0 por ciento en 2021 por un respaldo de las exportaciones de manufacturas a Estados Unidos, esto ha coincidido también con el ajuste al alza 6.3% (1.3% puntos arribas del pronóstico de abril) pero además del sector exportador, por un incremento en la demanda doméstica.

Por su parte la Secretaría de Hacienda y Crédito Público anunció en junio del 2021 una expectativa de crecimiento anual para el 2021 quedando en 6.5%. Justificado al alto índice de vacunación que ha tenido México frente a la pandemia del virus SARS-COV-2 que ha golpeado fuertemente a la economía mundial desde 2020.

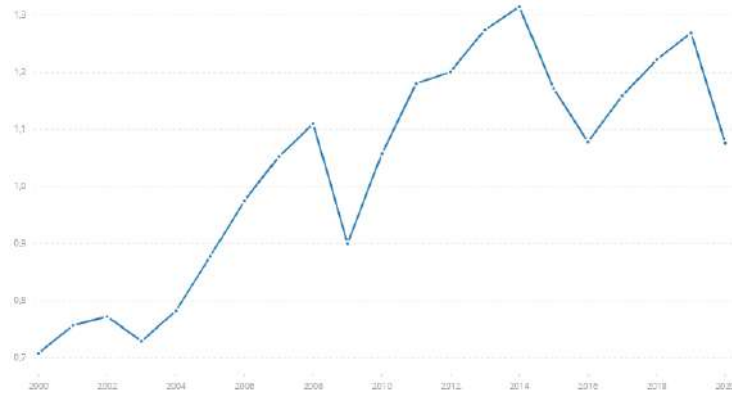
PIB (US\$ a precios actuales) - México



Fuente: Datos sobre las cuentas nacionales del Banco Mundial y archivos de datos sobre cuentas nacionales de la OCDE valor más reciente 2020 de 1.076 miles de millones

Sin embargo, el PIB per cápita para México cayó 16% de 2019 a 2020 tomado en cuenta precios actuales, como se observa en la siguiente gráfica.

PIB per cápita (miles de US\$ a precios actuales) - México

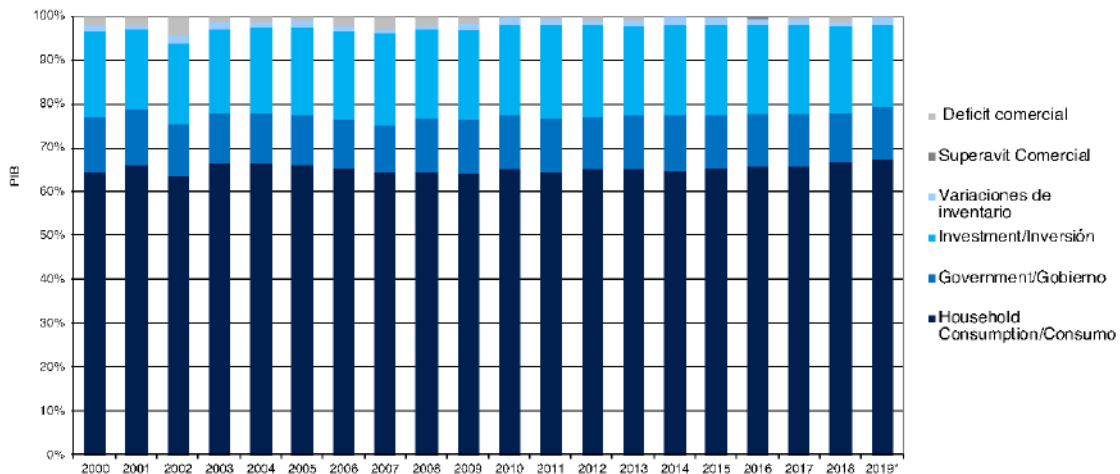


Fuente: Datos sobre las cuentas nacionales del Banco Mundial y archivos de datos sobre cuentas nacionales de la OCDE valor más reciente 2020 de 8,346.7

La pandemia por el coronavirus SARS-CoV-2 (COVID-19), ha generado una crisis de salud y económica a nivel mundial, lo cual genera una situación que cambia en función del comportamiento del control de dicha pandemia.

Las afectaciones o nuevos brotes de contagio hacen del 2021-2022 al menos, años complejos y sujetos a factores externos que impactan negativamente en la economía mundial, sin embargo, el desarrollo y aplicación de más y mejores vacunas a nivel global marcará tendencias favorables en economías que apliquen más pronto medidas de prevención y logren la inmunidad de rebaño.

Estructura del PIB



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, 2019.

La incertidumbre acerca de cuándo podría volver a la normalidad la actividad económica en México y en el mundo, además de las afectaciones en los sectores de servicios, turismo y manufacturas, entre otros, han generado importantes afectaciones en diversas variables macroeconómicas relevantes, destacando el nivel de empleo y han llevado a variaciones importantes de trimestre a trimestre las previsiones económicas.

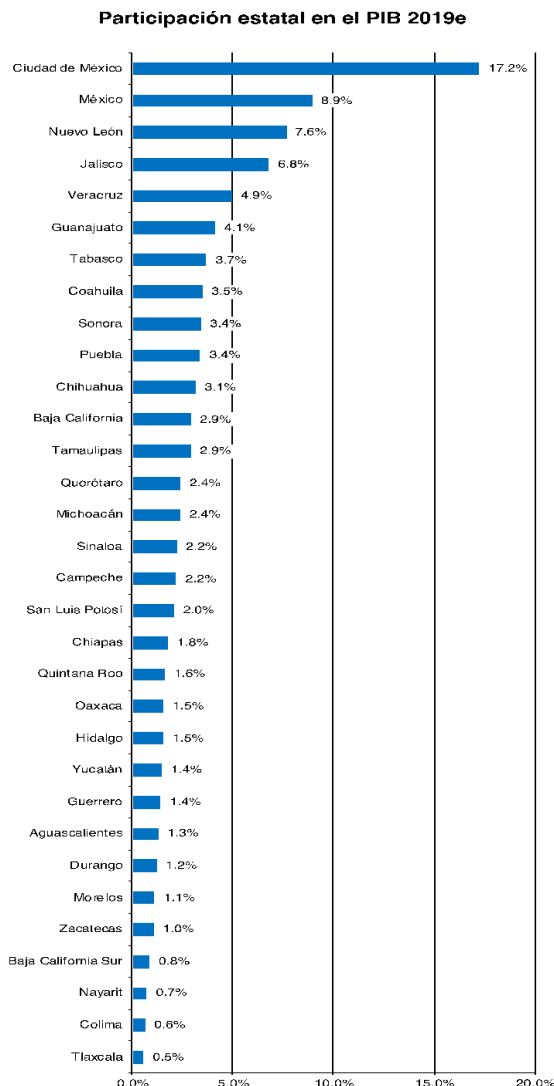
En la encuesta de julio para especialistas del sector privado del Banco de México, se estimó un escenario creciente del PIB para 2021 que alcanza 6.06%. Sin embargo, organizaciones fuera de México

2
7

estiman también un desempeño con alzas. Tal es el caso de las previsiones del Bank of America (5.5%), JP Morgan (6.7%) o del Fondo Monetario Internacional (6.3%), publicaciones primer semestre del 2021.

Adicionalmente, las opiniones de expertos del sector privado en México, consultadas por el Banco de México a través de su última Encuesta sobre las expectativas de los especialistas en economía del sector privado de julio 2021 para el cierre de este año, apuntan datos de las siguientes variables; la generación de empleos formales con un 507 miles de personas, la tasa de desocupación laboral con 4.01%, la inversión extranjera directa con 27,787 millones de dólares, inflación de 5.94%, tipo de cambio con 20.29 UMN y la tasa de interés de fondeo interbancario con 4.96%.

Porcentaje de PIB por entidad federativa



Fuente: Elaboración propia con base en Inegi, 2019.

La participación estatal en el PIB es un indicador de distribución porcentual que manifiesta las entidades donde existe mayor desarrollo económico, que en conjunto muestran polos de desarrollo económico como la región Bajío.

Partiendo de las tendencias en la conformación del PIB por estado históricamente existen cuatro entidades principales, la Ciudad de México, Estado de México, Nuevo León y Jalisco.

Destaca la productividad, nuevos proyectos de gran escala y de inversión extraordinaria, que fomentan la participación de los demás estados.

También favorece la predominancia de aquellos que cuentan con desarrollo industrial especializado como el sector automotriz, aéreo, espacial, electrónica, telecomunicaciones y servicios.

2
7

Históricamente el PIB de México se ha concentrado en tres zonas urbanas principales: la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara.

Al 2018 Campeche es el estado que cuenta con un mayor PIB per cápita. Sin embargo; la Ciudad de México es quien aporta el mayor PIB per cápita al país con 16.4%.

En términos nominales, la Ciudad de México, el Estado de México, Nuevo León, Jalisco, Veracruz, Guanajuato, Tabasco, Coahuila, Sonora y Puebla, generaron el 63.5% del PIB nacional en 2019.

En caso opuesto se encuentran Nayarit, Colima y Tlaxcala, entidades caracterizadas por población con rasgos de pobreza y lento crecimiento económico.

Posición de México en mundo

México se encuentra entre las 20 economías más grandes del mundo según el Fondo Monetario Internacional, y es la segunda economía más grande de América Latina. Depende en forma importante de Estados Unidos, su mayor socio comercial y el destino del 77.85% de las exportaciones en 2019 conforme datos del programa informático **Solución Comercial Integrada Mundial (WITS)**.

<https://wits.worldbank.org/CountryProfile/es/Country/MEX/Year/LTST/Summary>

Los inversionistas extranjeros someten y evalúan el balance económico de un país con otros países y regiones del mundo para identificar dónde están los mayores beneficios y menores riesgo de inversión.

De acuerdo con las cifras comparativas más recientes publicadas por el Fondo Monetario Internacional (FMI), el PIB en 2020 demostró un decrecimiento del -3.3% a nivel mundial, México que había crecido en promedio, en alrededor del 2.1% anual durante los últimos 10 años, mostró una caída del -8.2% al cierre de 2020, como se ven en la siguiente tabla.

El 2021 y 2022 serán años atípicos para la economía mundial y dependiendo las estrategias de rescate de cada país en función de su política económica y capacidad de reacción ante incertidumbres que afectará a múltiples sectores económicos que su desempeño será diferenciado en cada país, estado y ciudad.

(PIB real, variación porcentual anual)	ESTIMADOS		
	2020	2021	2022
Producto mundial	-3,3	6,0	4,4
Economías avanzadas	-4,7	5,1	3,6
Estados Unidos	-3,5	6,4	3,5
Zona del euro	-6,6	4,4	3,8
Canadá	-5,4	5,0	4,7
América Latina y el Caribe	-7,0	4,6	3,1
México	-8,2	5,0	3,0

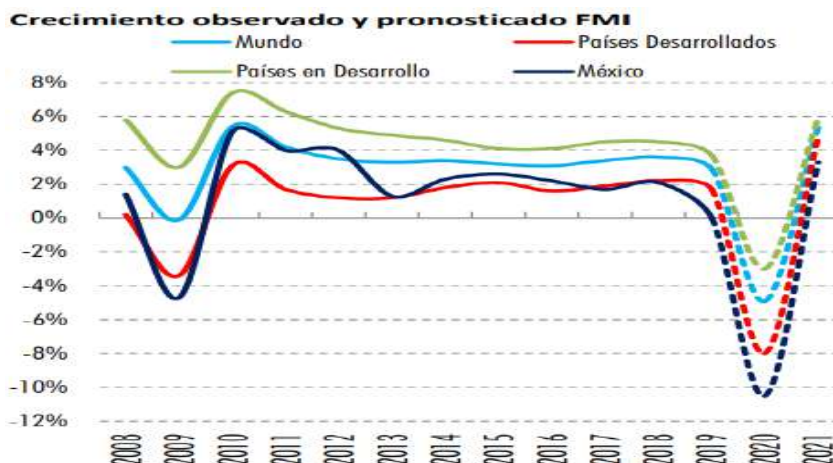
Fuente: Perspectivas de la economía mundial FMI, agosto 2021.

El FMI previó una caída del PIB en la mayoría de los países durante el año 2020, lo cual efectivamente ocurrió de esta forma, siendo generalizada en todas las regiones por primera vez en la historia y posteriormente ya estima recuperación global a partir del 2021.

Para las economías avanzadas, el FMI prevé un alza de 5.1% Este cambio obedece a un mayor avance de la vacunación en dichos países, así como innovaciones significativas en materia de política económica.

En las economías emergentes y en desarrollo el organismo efectuó mayores revisiones en sus pronósticos, prevé un crecimiento de 6.7% en 2021 y del 5.0% en 2022. Tal desempeño estará determinado por

un mayor acceso a los créditos de parte de organismos internacionales, así como una recuperación en las exportaciones de dichos países. Destaca que, estas estimaciones son tomadas en cuenta para todos los países emergentes en general, si tomásemos el pronóstico para China, aparte, se espera que crezca al 8.4% en 2021 y después tenga una desaceleración para llegar a 6.0%.



Fuente: <https://scotiabankfiles.azureedge.net/scotia-bank-mexico/spanish/pdf/acerca-de/economia-y-finanzas/analisis-economico-y-politico/internacionales/2020/pfmijun20.pdf>

En el mismo reporte (“Perspectivas del FMI para 2020-2021”) de Scotiabank junio 2020, se menciona que El FMI destaca la diferencia de esta crisis con otras que se han experimentado. En esta ocasión, el consumo y la producción se han visto profundamente afectados junto con la inversión, formando así un choque generalizado de demanda, por factores como las políticas de confinamiento y cambios en el comportamiento de los consumidores por la pérdida de confianza y el temor al contagio, que se añaden al choque de oferta por el paro de actividades, con fuertes implicaciones en el mercado laboral y el comercio internacional.

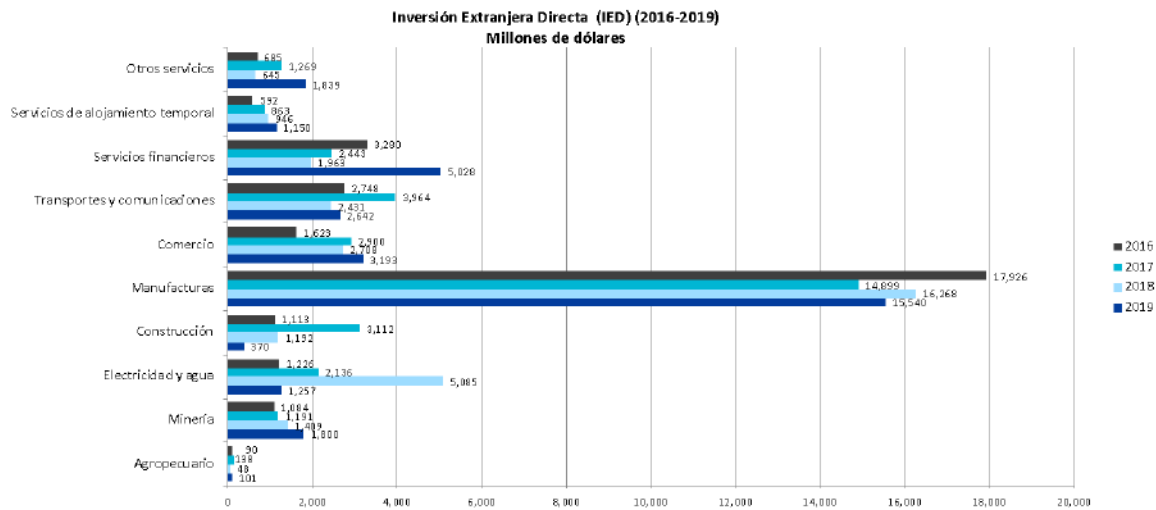
Inversión Extranjera

En base a Información obtenida del Inegi, el balance general del comportamiento de la Inversión Extranjera Directa (IED) en México es positivo y muestra una tendencia positiva desde hace 20 años. En dólares, el valor de la IED en el año 2000 fue de USD\$18,249 millones de dólares. Al finalizar el 2020 el monto llegó a los USD\$20,079 millones de dólares (según datos de la Secretaría de Economía).
<https://www.gob.mx/se/articulos/la-economia-mexicana-recibio-un-flujo-de-ied-por-29-709-4-millones-de-dolares-en-2020?idiom=es>

Al desagregar la información por sector económico, para cifras del 2020 destacan la industria manufacturera (40.6%), servicios financieros y de seguros (23.2%), el comercio (7.7%), los servicios de transporte (9.8%) y comunicaciones (4.3%) y la minería (4.6%), los anteriores son los sectores más destacados.

Lo anterior hacen de México un país con potencial de inversión de capital extranjero, principalmente en el sector industrial. Destacan los sectores que continúan creciendo año tras años como lo son servicios financieros, el comercio y la industria minera.





Fuente: Elaboración propia con base en Inegi, 2019.

Relación Estados Unidos – China

La relación entre ambos países no cruza por su mejor momento desde que se normalizó la relación bilateral en 1972. La administración de Donald Trump incremento su confrontación con Beijing en Julio del 2020, cuando ordenó el cierre del consulado chino en Houston acusándolos de espionaje económico.

Este movimiento detonó represalias de Beijín, ordenando el cierre del consulado americano en la ciudad Chengdu, dando un golpe más a la infraestructura diplomática en los canales de comunicación entre ambos países.

Esto es probablemente el evento más significativo hasta ahora en el deterioro de las relaciones diplomáticas entre ambos, lo que incluye restricciones en la emisión de visas, nuevas regulaciones para viajes diplomáticos, y la expulsión de corresponsales de prensa.

Esto se ha ido construyendo desde que el presidente Xi Jinping tomó su cargo en 2013 quién llegó con una serie de movimientos más asertivos y autoritarios que sus predecesores. China recientemente adhirió a esta serie de tensiones el endurecimiento de la ley de seguridad nacional en Hong Kong y la represión de la minoría musulmana de Uighurs, lo que detono sanciones por parte de Estados Unidos. Así como el discurso nacionalista por parte de la administración de Donald Trump, quien en diversas oportunidades acusó al gobierno chino ser ‘tiranos’.

Sin embargo, en términos de comercio, hubo un incremento del 20% de las exportaciones de China hacia los Estados Unidos. El superávit comercial China-EE. UU. alcanzó un máximo histórico (en agosto 2020) desde noviembre de 2018 como se observa en la siguiente lámina. El aumento significativo de las exportaciones a los EE. UU. en agosto fue en parte el resultado de las elecciones presidenciales y debido a las preocupaciones sobre crecientes tensiones.





Source: CEIC and BBVA Research



Source: BBVA Research and CEIC

El mundo se encuentra en medio de la escalada de conflictos entre China y EE. UU., el comercio bilateral es el único lado positivo de las relaciones entre EE. UU. y China. En 2020, ambas naciones reafirmaron su compromiso con el acuerdo comercial (fase uno). Sin embargo, la nueva administración encabezada por Joe Biden será la que decida si mantiene, descarta o busca reemplazar ese acuerdo. Podemos darnos una idea de la perspectiva de la administración que encabeza Biden por los comentarios hechos por su Secretaria del Tesoro Janeth Yellen ya que considera que algunas de las tarifas perjudican principalmente a los consumidores estadounidenses. Sin embargo, el escenario no es tan pesimista, ya que desde el gobierno chino entienden que una guerra comercial entre ambos países no es beneficiosa para nadie, ejemplo de ello son las declaraciones hechas por el ministro de Relaciones del Exterior Zhao Lijian ante los comentarios de la Secretaria del Tesoro estadounidense, las cuáles fueron que las relaciones entre ambos países resultan mutuamente beneficiosas y una guerra comercial sólo traería pérdidas para todos.:

Seguramente la administración de Joe Biden mostrará en el segundo semestre del 2021, indicadores más concretos en la relación bilateral con China.

T-MEC

Como se comenta en el informe de Gobierno, México implementó la política comercial internacional que articula los ejes de diversificación, inclusión e innovación. Con ello, las acciones se orientaron hacia el fortalecimiento de los vínculos comerciales con regiones y países de mayor dinamismo económico; la atracción de inversión extranjera que favorezca la innovación tecnológica, la productividad, y la inclusión de regiones, sectores y empresas a los beneficios de los flujos comerciales. Con el fin de mitigar los efectos de la contingencia sanitaria derivada de la pandemia asociada con la enfermedad del COVID 19 (causada por el coronavirus SARS-CoV-2), se llevaron a cabo acciones con los socios comerciales de México a partir de marzo de 2020, con lo cual se mantuvieron los flujos comerciales. Con la entrada en vigor del T-MEC, se da continuidad a la certeza jurídica del proceso de integración comercial y productiva con América del Norte, además del fortalecimiento de la competitividad regional.

El Tratado México, Estados Unidos de América (EUA) y Canadá (T-MEC) entró en vigor el 1 de julio de 2020. El tratado dota de certidumbre a los operadores económicos: productores, exportadores, importadores e inversionistas; refrenda el acceso en condiciones de libre comercio a los mercados de EUA y Canadá y fortalece la integración productiva y la competitividad. El tratado es una palanca muy importante en la reactivación económica post COVID 19. En 2019 México registró un comercio de 601 mil millones de dólares con esos mercados; se convirtió en el principal socio comercial de EUA y en el tercero de Canadá. Estados Unidos de América es el principal socio comercial de México y de Canadá el cuarto. En el periodo 1980-2018 inversionistas de ambos países realizaron 56% de la inversión extranjera recibida en México con datos de la Secretaría de Economía.

El 23 de enero de 2020, en el marco del Foro Económico Mundial de Davos, Suiza, México firmó el acuerdo para la Promoción y Protección Recíproca de las Inversiones con Hong Kong, con lo cual se dio certeza jurídica a los inversionistas de ambas economías. Con este acuerdo, México amplía su red, sumando 29 acuerdos bilaterales de inversión con 30 países.

El 28 de abril de 2020 concluyó el proceso de negociación para modernizar el Tratado de Libre Comercio entre la Unión Europea y México (TLCUEM). Se actualizaron y mejoraron las disposiciones en materia de acceso a mercados y reglas de origen, se incluyeron disciplinas de nueva generación que facilitan las operaciones de comercio exterior y promueven la apertura a las inversiones y el desarrollo sostenible. Con ello se fomentó la integración productiva con la Unión Europea, lo cual generará mayores flujos de inversión extranjera directa, en beneficio de la competitividad de la planta productiva, la creación de empleos y la diversificación comercial. La Unión Europea es el tercer socio comercial de México, con un comercio de 26 mil millones de dólares en mayo de 2020, y el segundo inversionista extranjero en México con 31.3% de la inversión realizada en el periodo de 1999 a marzo de 2020 (segundo informe de gobierno 2019-2020).

Se generó información para la toma de decisiones a fin de facilitar la atracción de inversión extranjera y la diversificación de exportaciones. Se actualizó el “Manual de trámites para invertir en México”, el documento sobre incentivos fiscales para la inversión extranjera, así como el documento “Elige México”, que muestra las ventajas que el país ofrece a la inversión extranjera.

Calificaciones México

El 15 de abril del 2020, Fitch Ratings degradó la nota soberana de México en BBB- debido al shock económico que tiene el país por la pandemia del coronavirus (SARS-COV-II), con lo cual deja la calificación a un escalón de perder su grado de inversión y ser considerada como bono especulativo.

En noviembre del 2020 la Secretaría de Hacienda y Crédito Público anunció que la agencia calificadora Fitch Ratings ratificó la calificación crediticia de México en “BBB-” con perspectiva estable, lo que indica que la calificación se mantiene en la categoría de grado de inversión. En mayo de 2021 volvió a ratificarse esa calificación de igual manera en “BBB-”.

Fitch destacó como factor positivo la prudencia de la política fiscal y el sólido desempeño de las finanzas públicas, que abonan a la estabilidad macroeconómica y a la confianza para la inversión.

Fitch comenta que la calificación de México está respaldada por un marco de política macroeconómica consistente, finanzas externas relativamente estables y sólidas, y deuda pública / PIB proyectados en niveles levemente por debajo de la mediana de 'BBB'. La calificación está restringida por una gobernanza relativamente débil, un desempeño silencioso de crecimiento a largo plazo y las implicaciones para las propias finanzas del gobierno federal de su estrategia de aliviar la carga tributaria de Pemex. La Perspectiva Estable está respaldada por el desempeño relativamente sólido de las finanzas públicas, a pesar de los desafíos a mediano plazo. Esto respalda nuestra evaluación de la credibilidad de la política macroeconómica como una fortaleza de calificación y un respaldo a la confianza del sector privado a pesar de algunos riesgos de gobernabilidad y política microeconómica.

El Gobierno de México deberá mantener compromiso de lograr políticas y marcos institucionales de políticas sólidos, mejorar gobernanza y transparencia efectivas y tener una mejor lucha en contra de la corrupción, entre otros. Lo cual permitirá que el país se mantenga resiliente ante el desafiante contexto económico mundial.

Las medidas implementadas para favorecer la reactivación de la economía, dentro de un ámbito de prudencia fiscal, están apoyando la recuperación económica. Al mismo tiempo, el trabajo con el sector privado para reactivar la inversión y el ahorro, así como los acuerdos comerciales estratégicos, ayudan a impulsar el crecimiento del país. Como muestra de lo anterior están el anuncio reciente de un primer paquete de proyectos

de infraestructura por 1.3% del PIB, la reforma de las pensiones y la entrada en vigor en 2020 del Tratado de Libre Comercio entre México, Estados Unidos y Canadá.

México en el pasado reciente se benefició de mercados de capital profundos y desarrollados, una cobertura petrolera bien ejecutada, un tipo de cambio flexible y acceso a la Línea de Crédito Flexible del Fondo Monetario Internacional, los cuales representaron ventajas comparativas importantes ante la coyuntura actual.

La coyuntura actual establece nuevas reglas en las cuales México ha impulsado en los meses recientes mayor cobertura en temas de vacunación para reactivar el mercado interno y en cierta medida ha fortalecido las transacciones con EE. UU que es el principal socio comercial. Lo cual en cierta medida ha favorecido las expectativas de crecimiento, se deberán encontrar mas y mejores mecanismos conforme evolucione la economía en estos dos años siguientes para mantener esta estabilidad que se ve amenazada con otras estrategias del gobierno encaminadas al sector energético.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público refrenda su compromiso con la prudencia fiscal y políticas macroeconómicas sólidas, que abonen a una reactivación económica sostenida.

De forma similar a marzo del 2020 Standard & Poors asigna BBB con perspectiva negativa con Grado medio inferior en la parte alta y Moody´s con Baa1 con perspectiva negativa, pero con grado medio inferior en la parte baja. Esta última calificación fue ratificada en abril del 2021, pero también cabe decir que hay un riesgo de disminuirla aún más si continúa un apoyo del gobierno federal a PEMEX, ya que en julio disminuyó aún más la calificación de dicha empresa de Baa3 a Baa2.

2.7.3. Principales programas y panorama político de México

Criterios Generales de Política Económica (CGPE) para el ejercicio fiscal 2021

En el paquete económico y presupuesto de la SHCP para el 2021 se identifican cinco elementos que presionaron la posición de las finanzas públicas.

Se detalla: “En primer lugar, resulta en una presión sobre el gasto en salud para la atención de la emergencia sanitaria.

En segundo lugar, una mayor asignación de recursos para atender las funciones de desarrollo social y económico con el fin de apoyar la economía de personas y empresas, especialmente de aquellas con ingresos desproporcionadamente afectados por ubicarse en actividades que no pueden desempeñarse remotamente o implican elevada interacción, típicas del sector informal.

En tercer lugar, se encuentra una presión sobre los ingresos no petroleros del sector público, asociada a la menor actividad económica, considerando que nuestra economía se vio afectada incluso desde antes de la implementación de las medidas de distanciamiento social en territorio nacional. Lo anterior, en razón de las interrupciones observadas en las cadenas de suministro a nivel mundial derivado del cierre de fábricas, así como por la disminución en la demanda por exportaciones, situaciones que provocaron disrupciones en la importación de bienes intermedios para el sector manufacturero nacional. A lo anterior se suma el hecho de que los mayores proveedores de insumos intermedios son EEUU, que también es nuestro principal destino de exportación, y China, donde el virus tuvo un impacto fuerte en comparación con otros países. Un último aspecto por considerar es la disminución del turismo derivado de las restricciones de movilidad en todos los países, afectando principalmente a los estados en donde este sector es preponderante.

En cuarto lugar, la presión en los ingresos petroleros ante las caídas en precios y ventas de hidrocarburos y combustibles que se vieron afectados por la desaceleración en la demanda global, la cual fue exacerbada por tensiones durante marzo y parte de abril entre los miembros de la OPEP+, así como por la disminución en la movilidad. Aunque los precios se han recuperado significativamente desde los mínimos

alcanzados en abril, estos se han estabilizado en niveles menores a los observados previos a la pandemia y a los usados en la estimación de ingresos. La caída en los ingresos petroleros se espera incluso en el contexto del incremento estimado de 2.5% respecto a 2019 en la plataforma de producción de crudo.

En quinto lugar, el aumento en el valor en moneda nacional de la deuda externa por el mayor tipo de cambio, derivado del aumento en la aversión al riesgo entre inversionistas de todo el mundo que ocasionó una salida significativa de capital de los mercados emergentes hacia activos más seguros, provocando con ello la depreciación de la moneda. Este efecto se puede visualizar al comparar el aumento de la deuda al tomar el punto más bajo antes de contar con algún contagio de COVID-19 en México, de 18.5 pesos por dólar, y el punto más alto alcanzado posteriormente de 25.4 pesos por dólar, en donde dicha diferencia resulta en un aumento de 1.4 billones de pesos de la deuda pública. En este contexto, los países emergentes cuentan con una capacidad de endeudamiento limitada, razón por la cual es importante que cualquier decisión relacionada con incrementar el endeudamiento público debe tomarse con cautela, a fin de no caer en desequilibrios fiscales que puedan tener consecuencias de carácter intergeneracional.

Para el próximo año se estima un escenario base en el que la economía continúa la reactivación iniciada en la segunda parte de 2020, a medida que las unidades económicas se adaptan al nuevo entorno y que la contención de la enfermedad en México y en el exterior permite la remoción paulatina de las medidas de confinamiento y, por tanto, una mayor utilización de la capacidad productiva instalada y un mayor dinamismo de la demanda interna y externa. Se anticipa que esta última también se verá beneficiada por la entrada en vigor del T-MEC, a través de un impulso al sector integrado a la economía global y a la inversión estratégica en nuestro país, apalancado en políticas activas de atracción de empresas y la mejora en el Estado de Derecho que significa la Reforma Laboral.

Durante el periodo 2022-2026, se espera que el crecimiento de la actividad económica global sea mayor que el promedio esperado para 2020 y 2021 de 0.25%. En particular, para EEUU los analistas encuestados por Blue Chip (edición de marzo de 2020) pronostican que durante el periodo 2022-2026 el PIB de ese país se expanda a un ritmo anual promedio de 2.0%, menor que el 3.8% para 2021. De acuerdo con la misma encuesta, para la producción industrial de EEUU se prevé un crecimiento anual promedio de 2.0%, menor que el 3.4% esperado para 2021. La estabilización esperada para la economía estadounidense se explica, en gran medida, por un mejor desempeño de la economía ante las medidas de apoyo fiscal y monetario que el gobierno ha puesto en marcha. En términos de la inflación de EEUU para el periodo 2022-2026, los analistas encuestados por Blue Chip pronostican un nivel promedio de 2.2%, ligeramente mayor al objetivo de la FED de 2%. Los analistas encuestados anticipan que durante ese mismo periodo los rendimientos de los bonos del Tesoro de EEUU a tres meses y diez años promedien 1.9 y 2.7%, respectivamente.

Además de lo anterior, se espera que la inversión pública y privada en infraestructura impulsen la generación de empleos y tengan efectos de derrame sobre otros sectores; y el sector financiero continúe apoyando el flujo adecuado de recursos hacia hogares, empresas y proyectos productivos, ayudado por una política monetaria acomodaticia en México y en el exterior.

En el contexto antes descrito y ante la gradual disipación de los diversos choques externos e internos presentados en la primera mitad del 2020, la secretaria de Hacienda indica en el informe (CGPE) que se espera que en 2021 en México haya una disminución en la brecha negativa del nivel observado del PIB en 2020 con respecto a su nivel de tendencia o potencial y que el valor real del PIB de México registre una expansión anual de entre 3.6 y 5.6%. Para efectos de las estimaciones de finanzas públicas, se utiliza un crecimiento puntual de 4.6%

En congruencia con la evolución esperada para el PIB y la producción industrial de los EEUU, se estima que en el mediano plazo se observará un incremento en el ritmo de crecimiento de la demanda externa de México, que se verá soportada por una mayor competitividad. Por otro lado, el fortalecimiento de las condiciones domésticas en los últimos años permite proyectar un crecimiento continuo del empleo, una mayor disponibilidad de financiamiento y niveles crecientes de inversión, lo que generaría una aceleración gradual en

2
7

la demanda interna. En contraste, se espera que las exportaciones petroleras se recuperen gradualmente, en la medida que se incremente la plataforma de producción de petróleo. Esta plataforma de producción incluye la esperada por parte del sector privado. Finalmente, se espera que tanto la demanda interna como la externa propicien un entorno favorable para el consumo y la inversión. De esta manera, se estima que en el periodo 2022-2026 el PIB de México registre un crecimiento real anual de entre 2.0 y 3.0%. Específicamente, la estimación puntual del crecimiento del PIB para 2022 se ubica en 2.6%, y de 2023 a 2024 en 2.5%. Cabe señalar que estas estimaciones se ubican ligeramente por arriba de la expectativa del FMI para el periodo 2021-2024 con un crecimiento promedio de 2.2% y del pronóstico promedio de los próximos diez años reportado por los analistas encuestados por el Banco de México de 1.9%, de acuerdo con la encuesta publicada el 1 de septiembre de 2020. Se considera que en el periodo 2022-2026 la inflación se ubicará en la meta establecida por el Banco de México de 3.0%.

Asimismo, se supone una ligera depreciación del tipo de cambio nominal en el horizonte previsto, congruente con una trayectoria del tipo de cambio real bilateral peso-dólar constante en el periodo 2022-2026 y tomando en cuenta el comportamiento esperado de mediano plazo para la inflación en los EEUU. En este marco, se supone un incremento gradual de la tasa de Cetes a 28 días, para ubicarla en 4.75% en 2022. De este modo, se estima que aumente a 5.25% en 2023 y se mantenga en 5.5% de 2024 hasta 2026, en línea con el pronóstico de la actividad económica, la inflación y la política monetaria del Banco de México. Igualmente, se prevé que el diferencial entre las tasas de referencia de México y EEUU se establezca de manera paulatina.

Durante el horizonte proyectado, el déficit de la cuenta corriente de la balanza de pagos se ubicará en un nivel promedio de 1.4% del PIB, que puede considerarse moderado. Por otro lado, se prevé que los ingresos por remesas familiares registren un crecimiento continuo y sostenido de manera consistente con el crecimiento económico que se espera para EEUU. Este escenario también incorpora precios promedio de la mezcla mexicana para el periodo 2022-2026 de 49.3 dpb, en promedio, la tendencia a la baja en los futuros del precio del WTI y el diferencial del periodo 2019-2020 entre los precios de esta referencia internacional y el de la mezcla mexicana. El escenario macroeconómico de mediano plazo está sujeto a riesgos que podrían modificar las trayectorias anticipadas.

Entre los factores que pueden generar un entorno más benéfico al alza se encuentran: 1) Una disminución significativa del número de nuevos contagios por el COVID-19 o la finalización del desarrollo y producción de una vacuna; 2) Una disminución de las barreras al comercio como parte de la resolución favorable de acuerdos comerciales y resolución de conflictos ante la OMC; 3) Aumentos en la productividad global por la implementación de políticas que la impulsen.

Dentro de los riesgos a la baja destacan los siguientes: **1)** Que continúen las disrupciones por la pandemia del COVID-19 y se profundicen las tensiones comerciales afectando la estabilidad del sistema financiero y el crecimiento global de mediano plazo; **2)** Una profundización de los conflictos comerciales y los riesgos geopolíticos que genere menores perspectivas de crecimiento en la economía mundial; **3)** Una recuperación de la economía de EEUU más lenta que la esperada y **4)** La materialización de condiciones más restrictivas en los mercados financieros internacionales por los procesos de normalización de las economías que afecten la inversión y los flujos de capitales a nivel mundial.

En el siguiente cuadro se presenta el marco macroeconómico que resume las proyecciones mencionadas”

Resumen del Marco Macroeconómico 2020-2026 (Cifras estimadas)							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Producto Interno Bruto							
Crecimiento % real (Puntual)	-8.0	4.6	2.6	2.5	2.5	2.5	2.5
Crecimiento % real (Rango)	[-10.0,-7.0]	[3.6,5.6]	[2.1,3.1]	[2.0,3.0]	[2.0,3.0]	[2.0,3.0]	[2.0,3.0]
Inflación							
Dic/dic	3.5	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
Tipo de cambio nominal (pesos por dólar)							
Fin de periodo	22.3	21.9	22.2	22.4	22.6	22.8	23.0
Promedio	22.0	22.1	22.1	22.3	22.5	22.7	22.9
Tasa de Interés							
Nominal fin de periodo, %	4.0	4.0	4.8	5.3	5.5	5.5	5.5
Nominal promedio, %	5.3	4.0	4.4	5.0	5.4	5.5	5.5
Cuenta Corriente							
% del PIB*	-0.6	-2.0	-1.5	-1.4	-1.4	-1.4	-1.4
Variables de apoyo							
PIB de los EEUU (Crecimiento % real)	-5.0	3.8	2.8	2.0	2.0	2.0	2.0
Producción Industrial de los EEUU (Crecimiento % real)	-8.4	3.4	2.6	2.2	2.2	2.2	2.2
Tasa de interés, FED Funds Rate (promedio)	0.4	0.1	0.1	0.5	1.4	1.5	1.5
Sector petrolero (canasta mexicana)							
Petróleo, precio promedio (dls./barril)	35	42	45	48	50	51	52
Plataforma de producción promedio (mmbd)	1,744	1,857	2,044	2,144	2,279	2,314	2,288

*Corresponde al escenario de crecimiento puntual planteado para las estimaciones de finanzas públicas.

Fuente: Criterios Generales de Política Económica (CGPE) para el ejercicio fiscal 2021

En los Pre-Criterios generales de política económica para 2022, publicados a mediados de año del 2021 se establecen algunos ajustes de los cuales destacan:

- Un crecimiento real del PIB 5.3%, mayor en 0.7 puntos porcentuales al estimado en el paquete económico 2021 de 4.6%
- Un aumento del PIB del estimado de 2022 de 2.6% a 3.6%. Esto debido la conclusión de la vacunación
- Mayores ingresos tributarios vs el Paquete 2021 en 68.7 mmp (miles de millones de pesos) debido a una base tributaria más amplia (106.7 mmp en 2020 por arriba de lo estimado en el Paquete 2021) y a las mejores perspectivas económicas.
- Alza en los ingresos petroleros en 91.8 mmp debido a un aumento en el precio del petróleo de 42.1 a 55.0 dólares por barril (dpb) que compensará la menor producción.

Cabe destacar que el crecimiento que se ha observado hasta ahora se ha debido a un mayor dinamismo de la economía, sobre todo en el sector manufacturero y minero. Este año el gasto presupuestario seguirá focalizado en impulsar la recuperación económica y la inversión productiva, así como para fortalecer el sistema de salud. Dentro de este gasto se otorgará a empresas productivas del estado como es el caso de PEMEX, a la cual se le otorgarán 96.7 mmp para cubrir el gasto de amortizaciones de 2021.

Se estima también una mejora por el paquete fiscal en EE. UU de 19 billones de dólares que beneficiará vía remesas, turismo y exportaciones.

Informe de Gobierno 2020

Dentro de las políticas económicas y de desarrollo planteadas por el gobierno federal en el informe de septiembre del 2020 destaca:

“En el cuarto trimestre de 2019 y el primer trimestre de 2020 se registró una contracción anual en términos reales del Producto Interno Bruto. El nivel de actividad económica se determinó por caídas en los sectores de la construcción, las manufacturas, el comercio al por mayor y los servicios financieros. No obstante, hubo sectores que contribuyeron positivamente al PIB como el agropecuario, la minería, la industria eléctrica, las telecomunicaciones, los servicios inmobiliarios y el comercio al menudeo”.

La política del Gobierno de la República se orienta a crear las condiciones necesarias para elevar la productividad y reactivar la economía del país, a fin de generar un crecimiento económico sostenido y sustentable que coadyuve al bienestar de la población. Para ello busca fortalecer el mercado interno a través, entre otros elementos, de una política de recuperación gradual y sostenida del salario y de generación de empleos productivos, permanentes y bien remunerados. Además de continuar con el impulso de infraestructura en comunicaciones y transporte, el apoyo al sector turismo, así como la aplicación de estrategias que permitan

facilitar el acceso al crédito a las pequeñas y medianas empresas que son generadoras importantes de empleo, a través de las instituciones financieras.

Para revertir la tendencia negativa mostrada de los indicadores económicos, el Gobierno de México inició una serie de proyectos de inversión dentro de los programas prioritarios, de los cuales destacan los siguientes: **(i)** la construcción del Tren Maya (24,391 millones de pesos); **(ii)** el Aeropuerto Internacional General Felipe Ángeles (5,372 millones de pesos); **(iii)** el sistema aeroportuario de la Ciudad de México (2,473 millones de pesos); **(iv)** el desarrollo del Istmo de Tehuantepec (4,691 millones de pesos); **(v)** la terminación de presas, canales, carreteras, caminos rurales (alrededor de 20 mil millones de pesos); y **(vi)** el tren interurbano México-Toluca (2,024 millones de pesos).

Los retos del país en materia de crecimiento económico y desigualdad están siendo atendidos, dando prioridad a los que más lo necesitan, en las regiones más pobres del país y en los sectores productivos con mayor rezago en los últimos años. El Gobierno de la República buscó retomar la trayectoria de crecimiento donde el Estado es el principal promotor del desarrollo. Esta estrategia se apoyó en un marco de finanzas públicas sanas. Asimismo, se trazó como objetivo el fomento a la inversión pública y privada, mayor acceso a los servicios financieros, especialmente para la población joven.

Las bajas presiones inflacionarias y las reducciones de las tasas de política monetaria en las economías avanzadas permitieron al Banco de México disminuir la tasa objetivo en 325 puntos base desde agosto de 2019 y apoyar así la actividad económica. Ante esta decisión, la mayoría de las tasas de interés de los bonos gubernamentales exhibieron una tendencia a la baja, en particular las tasas de corto plazo.”

Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020-2024

De acuerdo a lo que se comenta por parte de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano en su Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020-2024, se estima que entre 1980 y 2017 el crecimiento de la población en México presentó una tasa media anual de 2.4 %, mientras las ciudades crecieron a un ritmo de 5.4 %, es decir, 2.5 veces más rápido, lo cual ha contribuido al incremento de brechas sociales y regionales, principalmente entre las regiones del norte y sur del país, y ha acentuado las desigualdades en el territorio del país.

La falta de conducción adecuada del acelerado proceso de urbanización ha derivado en una expansión física desordenada, que ha incorporado en la periferia asentamientos humanos irregulares en zonas que no siempre son aptas para el desarrollo urbano, con baja accesibilidad y altos costos de urbanización y que ha rebasado la capacidad de las autoridades locales responsables constitucionalmente de la planeación y control del proceso de uso, ocupación y aprovechamiento del territorio.

De los 2,457 municipios en el país, únicamente 609 municipios tienen Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano lo cual muestra un alto déficit en la planeación territorial municipal de 75% asimismo, de acuerdo con estimaciones de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), de los 205 municipios y demarcaciones territoriales mayores a 100 mil habitantes, 84% de los planes o programas municipales de desarrollo urbano tienen una antigüedad de más de 10 años. A esto se agrega la falta de instrumentos fiables para el ordenamiento del territorio, y de personal calificado que lo aplique adecuadamente, lo que genera vacíos institucionales y legales que impiden al Estado garantizar un uso, ocupación y aprovechamiento adecuado del territorio, en todos sus ámbitos y acorde con las características de este.

Se estima que, en las 74 Zonas Metropolitanas del país, que concentran cerca de 74.2% de la población nacional, podría haber entre 7 y 7.5 millones de predios no regularizados. Igualmente, se estima un incremento anual de aproximadamente 90 mil lotes en los que se han instalado 90 mil viviendas con carencias en servicios, infraestructura y en algunas ocasiones, en condiciones de riesgo, en muchos casos no se cuenta con certeza documental y seguridad jurídica en la tenencia y regularización de la tierra.

De esta forma, la SEDATU asume con responsabilidad y compromiso la construcción de un nuevo modelo de desarrollo económico más incluyente, ordenamiento político y de convivencia entre los sectores sociales.

Se contará con sistema territorial funcional y un marco institucional de gestión eficaz, coordinado y sostenible orientado por una política territorial, basada en los derechos humanos individuales y colectivos de las personas con enfoque regional y perspectiva transversal para la gestión integral de riesgos y la gestión del suelo, a fin de alcanzar el desarrollo y bienestar colectivo.

En los territorios agrarios, los órganos de representación de los núcleos agrarios se habrán renovado y habrán incorporado la participación de las mujeres y los jóvenes; asimismo, se habrán consolidado esquemas de mediación y conciliación para la atención satisfactoria a los conflictos que se derivan por la tenencia de la tierra respetando los derechos humanos y colectivos.

De igual manera, se garantizará el ejercicio pleno del derecho a una vivienda adecuada para todas las personas, abatiendo el rezago habitacional y generando entornos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Todo ello será posible en corresponsabilidad con los tres órdenes de gobierno y con los sectores social y privado. El desarrollo territorial que se impulsa y fundamenta en el presente Programa, asegura un acceso efectivo a las oportunidades de desarrollo social y económico a toda la población. Derivado de lo anterior, el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020 - 2024 se han fijado 4 objetivos primordiales, detallados a continuación:

1. Establecer un sistema territorial integrado, ordenado, incluyente, sostenible y seguro centrado en los derechos humanos y colectivos de las personas, pueblos y comunidades, con énfasis en aquellas que, por su identidad, género, condición de edad, discapacidad y situación de vulnerabilidad han sido excluidas del desarrollo territorial.
2. Reconocer el papel de los sujetos agrarios, población rural, pueblos indígenas y afro mexicano en el desarrollo territorial incluyente y sostenible para garantizar el pleno ejercicio de sus derechos, así como para impulsar acciones que coadyuven con el sector energético mediante el diálogo y los procedimientos de mediación para el adecuado uso y aprovechamiento del suelo.
3. Impulsar un hábitat asequible, resiliente y sostenible, para avanzar en la construcción de espacios de vida para que todas las personas puedan vivir seguras y en condiciones de igualdad.
4. Garantizar el acceso a una vivienda adecuada para todas las personas, a partir de un enfoque de derechos humanos con pertinencia cultural y regional.

Se concluye ante el reto señalado en el Programa Nacional de Desarrollo, que la SEDATU tiene como objeto contar con un marco de planeación institucional eficaz y coordinado, para la conducción de una política en la que se impulse un modelo de ordenamiento territorial justo, equilibrado y sostenible, para el bienestar de la población y su entorno. De continuar sin una intervención del Estado en el mercado de suelo, la regulación de la propiedad y el ordenamiento territorial, se incrementará la desigualdad urbana, el crecimiento de los asentamientos irregulares y la reproducción de problemas sociales y urbanos como la inseguridad, la violencia y falta de sentido de comunidad.

La ausencia de atención al sector agrario profundizará su rezago en detrimento del bienestar de quienes lo habitan con serios efectos sobre la producción de alimentos y la conservación de importantes recursos naturales. Sin un modelo de gestión del suelo, las ciudades mexicanas continuarán con un crecimiento urbano expansivo y descontrolado, así como un mercado inmobiliario desregulado que propicia la desigualdad social y territorial.



En 2024, la SEDATU y sus entidades sectorizadas contarán con un marco institucional de gestión eficaz, coordinado y sostenible para la conducción de la política territorial, basada en los derechos humanos individuales y colectivos de las personas con enfoque regional y perspectiva transversal para la gestión integral de riesgos y la gestión del suelo, a fin de alcanzar el desarrollo y bienestar colectivo.

Se habrán sentado las bases de una política nacional de Estado para la consecución de un territorio que genera condiciones de bienestar y equidad, garantizando los derechos humanos para todas las personas, a partir del ordenamiento territorial y agrario equilibrados con el medio natural, el desarrollo urbano inclusivo, seguro, resiliente y sostenible, y el acceso a la vivienda adecuada.

Se habrá instaurado un sistema eficaz de conducción del desarrollo territorial, que asegure áreas urbanas más compactas y estructuradas para ofrecer acceso efectivo a las oportunidades de desarrollo social y económico a la población, especialmente a la población más pobre; y contribuyendo al desarrollo económico y regional, preservando los valores ambientales y culturales.

Los tres órdenes de gobierno habrán incorporado a sus políticas el componente de gestión integral de riesgos, por lo que la población estará preparada para enfrentar eventos externos a fin de resguardar su vida, familia y patrimonio. La instrumentación en materia de prevención de riesgos se implementará en todos los municipios, centros urbanos y rurales del país.

Se habrá revertido la irregularidad de la propiedad del suelo, a la vez que se fortalece la previsión de zonas de crecimiento que atienden la demanda de la población que accede a los mercados formales de suelo y vivienda. Por lo que en 2024 prevalecerá una política nacional del suelo que propicie ciudades incluyentes y equitativas, con oportunidades de acceso a vivienda adecuada, cercana al empleo y a las oportunidades de desarrollo y bienestar. El Estado habrá consolidado una política nacional que garantiza el derecho humano a una vivienda adecuada para todos, la cual sienta las bases para abatir el déficit y rezago habitacionales en entornos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles con la participación del sector público, social y privado”

OBJETIVOS PRIORITARIOS DEL PROGRAMA NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO 2021-2024.

1.- Impulsar un modelo de desarrollo territorial justo, equilibrado y sostenible, para el bienestar de la población y su entorno 2.- Promover un desarrollo integral en los Sistemas Urbano Rurales y en las Zonas Metropolitanas 3.- Transitar a un modelo de desarrollo urbano orientado a ciudades sostenibles, ordenadas, equitativas, justas y económicamente viables, que reduzcan las desigualdades socioespaciales en los asentamientos humanos 4.- Potencializar las capacidades organizativas, productivas y de desarrollo sostenible; del sector agrario, de las poblaciones rurales y, de los pueblos y comunidades indígenas y afro-mexicanas en el territorio, con pertinencia cultural 5.- Promover el hábitat integral de la población en la política de vivienda adecuada 6.- Fortalecer la sostenibilidad y las capacidades adaptativas en el territorio y sus habitantes.

Acuerdo Gobierno – CCE

El día 5 de octubre del 2020 se firmó acuerdo entre el Gobierno y la iniciativa privada, el presidente del Consejo Coordinador Empresarial (CCE), Carlos Salazar Lomelín, explicó que la firma del convenio actualiza el plan de infraestructura anunciado en 2019 a través de un paquete de 39 proyectos, siete en ejecución por 38 mil millones de pesos y 32 proyectos por 259 mil millones de pesos (se ejecutarán bajo el esquema de participación privada de desdoblamiento, reequilibrio, por concesión, mixto (inversión público-privada) o como alianza estratégica.) de los cuales 156 mil son del sector de comunicaciones, 98 mil en energía y 2 mil millones de pesos en agua y ambiente, las obras se financiarán, principalmente, con capital privado; expuso que el principal objetivo es promover que la inversión pública y privada llegue al 25 por ciento del Producto Interno Bruto a fin de ofrecer una mejor rentabilidad social y económica.



Los proyectos en ejecución son la autopista urbana Siervo de la Nación en el Estado de México; el viaducto Santa Catarina en Nuevo León; la autopista Mitla-Tehuantepec II, la modernización de la carretera Ecuandureo-La Piedad, Zitácuaro-Maravatío y libramiento Lagos de Moreno; el Paquete Pacífico Sur (autopista Guadalajara-Tepic, Libramiento Sur de Guadalajara y Tepic); el mantenimiento, rehabilitación y operación noreste, carreteras de Nuevo León y Tamaulipas, y la construcción del libramiento carretero sur Poniente de Aguascalientes.

Panorama político nacional

El poder legislativo mexicano en la actualidad está en las manos del Congreso de la Unión, dividido en la Cámara de Diputados y el Senado de la República. La Cámara de Diputados tiene 500 diputados, de los cuales 300 son elegidos a través de voto popular y 200 son elegidos mediante representación proporcional, por un mandato de tres años. El Senado de la República está compuesto por 128 miembros, 96 de los cuales son electos por voto directo y 32 a través de una representación proporcional, por un mandato de seis años.

El poder ha cambiado de manos de manera rutinaria a nivel nacional desde 2000, en las elecciones de 2018, MORENA logró una mayoría de 255 escaños en la Cámara de Diputados, y con el apoyo de sus aliados de coalición, el Partido de los Trabajadores (PT) y el Partido Encuentro Social (PES), ocupó poco más de 300 escaños. El PAN ganó 79 escaños, mientras que el PRI se desplomó de ganar 202 escaños en las elecciones intermedias de 2015 a solo 47 escaños en 2018.

En junio del 2021 se realizó el Proceso Electoral importante a nivel federal y local, incluye renovación de la Cámara de Diputados y diversos cargos en los 32 estados del país, 300 Diputaciones por el principio de mayoría relativa y 200 Diputaciones por representación proporcional.

La coalición actual liderada por MORENA (con PVEM y el PT) ahora tiene una clara mayoría en el Senado de 128 miembros con 74 escaños, en comparación con 25 escaños para el PAN y 13 para el PRI.

En las elecciones intermedias de 2021 Morena perdió algunas diputaciones, quedando con 56 diputados, el PT 25 y el PES los 11 que tenía. El PAN aumentó 35, PRI 22 y PRD 2, MC perdió dos escaños. En términos de gubernaturas Morena tiene la mitad de estados, el PAN 8, PRI 4, MC 2. En los congresos estatales Morena mantiene el control en 18, PAN 7, PRI 1, MC 1 y 5 están divididos entre bancadas.

Lo anterior junto con el triunfo de Andrés Manuel López Obrador como presidente de la república (con márgenes importantes sobre otros candidatos) dejó una oposición débil. El resultado de encuestas del 2018 indicaba un marcado repudio a la administración saliente del presidente Enrique Peña Nieto y al Partido Revolucionario Institucional (PRI); el candidato del partido, José Antonio Meade, obtuvo solo el 16 por ciento de los votos.

La campaña electoral del 2018 tuvo algunos eventos violentos y se reportaron amenazas contra los candidatos a cargos estatales y locales, con un recuento final de al menos 145 muertes relacionadas con las elecciones. Las acusaciones de actividades de campaña ilícitas siguieron siendo frecuentes a nivel estatal y municipal. En 2018 se informaron violaciones que incluyen compra de votos, robo de boletas y uso indebido de fondos públicos.

No obstante que las elecciones de 2018 se consideraron en general libres y justas, el INE (organismo que supervisa las elecciones y hace cumplir leyes, regulaciones sobre el financiamiento de campañas y contenido de publicidad política) y el Tribunal Federal Electoral (TEPJF) lucharon para abordar de manera integral los problemas, incluido el uso indebido de fondos públicos, la compra de votos y el robo de boletas, y garantizar una financiación transparente de las campañas.

2
7

Los pasos posteriores de MORENA para recortar el presupuesto del INE y acortar los mandatos de sus directores al redactar el presupuesto de México para 2020 provocaron acusaciones de que la administración buscaba disminuir la supervisión electoral y darse una ventaja en elecciones futuras.

Es criticado el uso de consultas ciudadanas por el presidente López Obrador que favorecen su posición, sobre todo por opositores que afirman sería propaganda política que impulsó a los candidatos de MORENA en las elecciones intermedias de 2021.

En 2019 analistas, opositores de MORENA y el INE criticaron la ley aprobada por la legislatura de Baja California que extendió retroactivamente el mandato de su nuevo gobernador. La ley fue rápidamente impugnada, y el Tribunal Federal Electoral la declaró inconstitucional por unanimidad en un dictamen escrito entregado a la Suprema Corte en diciembre, en 2020 la Suprema Corte declaró inconstitucional esta ley.

De acuerdo con “Freedom in the World 2021”, México ocupa lugar 61 de 100 considerado como parcialmente libre, los aspectos que destacan: Deficiencias en el estado de derecho; la violencia perpetrada por la delincuencia organizada; la corrupción entre funcionarios del gobierno; abusos de derechos humanos por parte de actores estatales y no estatales; impunidad desenfrenada.

El presidente ha mantenido altos índices de aprobación y su partido cuenta con una posición dominante, sin embargo, dicha posición ha mostrado desde fines del 2019 descensos derivados de grave situación en seguridad principalmente, existieron eventos que en alguna medida afectaron como lo son:

- La creación de la Guardia Nacional en marzo de 2019.
- La inseguridad ha presentado incremento en índices y llegando a históricos de muertes (atribuidas al crimen organizado).
- Actos de desafío a la autoridad por parte de diversos carteles como la liberación de un narcotraficante en Sinaloa entre otros.
- Actos como detención, disuasión y deportación a migrantes en 2019, bajo presión del presidente Donald Trump de imposición de aranceles punitivos. Se cooperó con la implementación de los Protocolos de Protección al Migrante (MPP), política estadounidense que obliga a los solicitantes de asilo a permanecer en México hasta que se procesen sus casos. Hasta 56.000 personas se han visto obligadas a esperar sus audiencias en ciudades fronterizas como Ciudad Juárez y Nuevo Laredo y se encuentran en riesgo de secuestro y extorsión. No obstante, con el cambio de presidencia en EE.UU que se dio a partir del 2021, los posibles cambios en política externa que establezca la administración de Joe Biden están por definirse.
- Falta de acciones (por lo menos observables) en contra de grupos criminales quienes han persistido en sus intentos de infiltrarse en los gobiernos locales para saquear las arcas municipales y asegurar su propia impunidad. Estos ejercen influencia en la política del país a través de amenazas y violencia contra candidatos, funcionarios electorales y trabajadores de campañas. Al menos 145 políticos fueron asesinados entre el otoño de 2017 y el día de las elecciones en julio de 2018.
- En los estados y municipios con niveles bajos de participación multipartidista, los políticos dominantes a menudo gobiernan de manera opaca que limita la actividad política y la participación ciudadana.
- México tiene una gran población indígena sin embargo están infrarrepresentados en las instituciones políticas.

- La notoria y aún sin resolver desaparición masiva de 43 estudiantes en Iguala en 2014, se especula vinculada a un gobierno local profundamente corrupto que colaboraba con una banda de narcotraficantes, así como a un grupo de soldados corruptos que residían en un cuartel cercano.
- En las regiones más violentas, la prestación de servicios públicos se ha vuelto más difícil, ya que los empleados del sector público enfrentan extorsiones y presiones para desviar fondos públicos.
- La corrupción oficial sigue siendo un problema grave. Los miles de millones de dólares en dinero de las drogas que ingresan al país cada año desde los Estados Unidos afectan profundamente la política, al igual que el fraude generalizado en los contratos públicos y otras formas de desviar fondos estatales.
- Los intentos de enjuiciar a los funcionarios por presunta participación en actividades corruptas o delictivas a menudo han fracasado debido a la debilidad de los casos presentados por el estado.
- La extensión del mandato del presidente de la Suprema Corte hasta el 2024. Aunque el actual titular de dicho puesto Arturo Zaldívar ha declarado que dejará el puesto en 2022 como estaba estipulado que pasara previo a la modificación de extensión de mandato.

La administración de López Obrador ha perseguido la corrupción de manera más activa que las administraciones recientes, conforme a datos de “Transparencia Mexicana” organización de la sociedad civil capítulo en México de “Transparencia Internacional” (organización no gubernamental que promueve medidas contra crímenes corporativos y corrupción política en el ámbito internacional. Fundada en 1993. Publica anualmente el Índice de Percepción de Corrupción, una lista corporativa de corrupción a nivel mundial. La sede se encuentra en Berlín, Alemania, pero opera en más de 70 países) indican que se registró una leve mejora en las percepciones de corrupción de los mexicanos en 2019, el 34 por ciento de los participantes del estudio informaron haber pagado un soborno por servicios públicos en 2019 contra el 51 por ciento en 2017. Se han dado acciones en contra de funcionarios de varias figuras prominentes de la administración de Peña Nieto acusadas o arrestadas por cargos de corrupción durante el año, y que siguen pendientes, y algunos otros en los que no se da el seguimiento requerido:

- a) En mayo 2019 Emilio Lozoya exdirector de Petróleos Mexicanos extraditado de España por los delitos de lavado de dinero, asociación delictuosa y cohecho, en los casos de Odebrecht y Agronitrogenados, presentó una denuncia ante la Fiscalía General de la República (FGR), en la que acusó a actores de diferentes corrientes políticas, principalmente del PRI y del PAN, de participar en supuestos actos de corrupción.
- b) En agosto 2019 Rosario Robles quien fungió como titular de la Sedesol y Sedatu, también es investigada por la FGR quien busca imputarla y vincularla a proceso por el caso conocido como la “Estafa maestra”, ejercicio indebido del servicio público, por presuntamente permitir un daño al erario de 5 mil 73 millones 358 mil 846.25 pesos.
- c) En enero 2019, el narcotraficante colombiano Alex Cifuentes testificó en un tribunal de Estados Unidos que Peña Nieto aceptó un soborno de Joaquín “El Chapo” Guzmán. En junio, la Comisión de Bolsa y Valores (SEC) recibió una acusación de que Peña Nieto aceptó sobornos de Emilio Lozoya para permitir que PEMEX adquiriera el operador de una planta de fertilizantes a un precio inflado en 2015.
- d) En diciembre 2019, Genaro García Luna, secretario de seguridad pública del expresidente Felipe Calderón, fue acusado de tráfico de cocaína en Estados Unidos; fue acusado de

colaborar con el cartel de Sinaloa. Sin embargo, los críticos han acusado al gobierno de enjuiciamiento selectivo, señalando la absolución por parte de la administración del presidente de la Comisión Federal de Electricidad y político veterano Manuel Bartlett luego de acusaciones de acumulación de activos cuestionable.

- e) Por otro lado, por órdenes de la Agencia Antidrogas de Estados Unidos, la DEA, el general Salvador Cienfuegos Zepeda, quien fuera secretario de la Defensa Nacional durante el sexenio de Enrique Peña Nieto, fue detenido el 15 de octubre del 2020 en el aeropuerto de Los Ángeles, California. El secretario de Relaciones Exteriores, Marcelo Ebrard, informó que se le imputan cinco cargos relativos a narcotráfico, sin embargo, posteriormente se desestimaron los cargos y fue extraditado a territorio mexicano.
- f) En octubre 2020 Pío López Obrador presentó denuncia en la que pide castigo de 12 años de prisión, en contra de quien resulte responsable de la difusión de los videos en los que se le ve recibiendo billetes en una bolsa y un sobre por parte de David León Romero para supuestamente financiar a Morena, en 2015.

En febrero de 2019, el Instituto de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales, organismo de control de la privacidad en México, acusó al fiscal general federal de obstaculizar su investigación durante más de un año. Sin embargo, en octubre de 2019, los defensores de la transparencia lograron obtener una lista de beneficiarios de amnistías fiscales entre 2007 y 2015; la situación de muchos beneficiarios y las grandes cantidades perdonadas provocaron acusaciones de prácticas tributarias politizadas por parte de administraciones anteriores.

México ha estado a la vanguardia de los esfuerzos liderados por los ciudadanos para garantizar el acceso a Internet. El gobierno enmendó el artículo 6 de la constitución en 2013 para convertir el acceso a Internet en un derecho civil. La libertad religiosa está protegida por la constitución y generalmente se respeta en la práctica, no se restringe la libertad académica.

Las garantías constitucionales relativas a la libertad de reunión y asociación se mantienen en gran medida y las protestas son frecuentes. Aunque son muy activas, las organizaciones no gubernamentales (ONG) a veces se enfrentan a una resistencia violenta; la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos contabilizó 13 muertes de activistas en octubre de 2019.

Los miembros de la sociedad civil pueden criticar libremente las políticas estatales, pero la inclinación de López Obrador por rechazar las críticas e insultar a los supuestos oponentes ha generado una tensión creciente entre el presidente y las ONG.

El Mecanismo Federal de Protección para Defensores de Derechos Humanos y Periodistas ha brindado seguridad a activistas y periodistas desde su creación en 2012, protegiendo a cientos de personas desde su lanzamiento. Sin embargo, los grupos de derechos humanos lo consideran lento y sujeto a la negligencia del gobierno. El esquema de protección también se ha quedado sin fondos, casi agotando su presupuesto en 2017 y 2018, el Comité para la Protección de los Periodistas (CPI) contó 122 periodistas en el esquema de protección federal en 2017 y 27 en 2019.

El Ranking de México de acuerdo Reporteros Sin Fronteras es de 143 de 180, indican que aunque oficialmente no es escenario de un conflicto armado, México es uno de los países más peligrosos del mundo para la prensa. Sigue siendo el país más mortífero de América Latina para los medios de comunicación. La autocensura ha aumentado, y muchos periódicos de zonas violentas evitan la publicación de historias sobre el crimen organizado. El gobierno ha utilizado conferencias de prensa periódicas para dominar los ciclos de noticias, castiga y denigra a algunos reporteros y medios de comunicación específicos.



La televisión abierta ha estado dominada por el duopolio de Televisa y TV Azteca desde la década de 1990, en 2013 se estableció la Comisión Federal de Competencia Económica y el Instituto Federal de Telecomunicaciones (IFT), en 2015, se emitieron licencias para dos operadores de transmisión en abierto; de estos, Imagen Televisión aún emite en México.

La afiliación sindical ha disminuido significativamente en las últimas décadas. Se realizó reforma laboral para ejercer presión sobre la vieja guardia, como resultado el jefe del sindicato de trabajadores petroleros Carlos Romero Deschamps renunció en 2019 mientras estaba bajo investigación por corrupción.

El sistema de justicia de México está plagado de demoras, imprevisibilidad y corrupción, lo que lleva a la impunidad. Una reforma constitucional de 2008 reemplazó el sistema de juicio civil-inquisitorial por uno oral-acusatorio.

En general, la Suprema Corte se considera independiente, pero varios nombramientos de jueces en 2019 considerados cercanos al gobierno suscitaron preocupaciones sobre la disminución de la autonomía. Un nombramiento fue para reemplazar al juez Eduardo Medina Mora, quien renunció en octubre mientras estaba bajo investigación por corrupción.

Existe poca denuncia por falta de credibilidad en órganos de impartición de justicia e incluso cuando se llevan a cabo investigaciones solo unos pocos delitos terminan en condenas.

Sigue siendo un gran desafío para el gobierno que los mexicanos estén sujetos a la amenaza de violencia a manos de varios actores, resaltan altos índices de homicidios y desapariciones forzadas. Los abusos durante las investigaciones penales son frecuentes.

En noviembre 2019, el Senado nombró a una aliada cercana del presidente como nuevo líder de la CNDH, lo que generó temores por la independencia de la agencia. La oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos (ACNUDH) expresó su preocupación por los derechos humanos en México, criticando al país por su incapacidad para adoptar un Programa Nacional contra la tortura y criticando el uso de soldados en operaciones de seguridad pública en un comunicado de mayo de 2019.

La ampliación de las investigaciones por presunto enriquecimiento ilícito y defraudación fiscal del magistrado presidente José Luis Vargas del Tribunal Electoral del Poder Judicial de la Federación. Esto último ha derivado en la recomendación por parte del presidente de la Suprema Corte para que José Luis Vargas deje la presidencia, pero de momento esto no ha ocurrido, derivado que se encuentra en discusiones de tipo jurídico.

El número de muertes atribuidas al crimen organizado se mantuvo en máximos históricos para finales de 2019, aunque la tasa de aceleración disminuyó. La violencia siguió siendo aguda en Colima, Baja California, Chihuahua, Morelos, Guanajuato y Michoacán. Varios eventos provocaron protesta o indignación generalizada, resalta el resultado negativo por capturar al narcotraficante Ovidio Guzmán, hijo del líder del cartel Joaquín “El Chapo” Guzmán, donde un cartel fuertemente armado obligaron a entregar a Guzmán, así como el asesinato en noviembre de 2019 de nueve miembros de la familia LeBarón.

Las cárceles mexicanas siguen siendo inseguras y los reclusos suelen participar en actividades delictivas mientras están encarcelados.

Los grupos indígenas se han visto perjudicados por la violencia criminal, discriminación social y económica (el 70% son pobres). En los últimos años, comunidades de Guerrero y Michoacán han formado grupos de autodefensa, algunos de los cuales fueron posteriormente legalizados.

La ley mexicana tiene fuertes protecciones para las personas LGBT, pero no se aplican de manera uniforme. El abuso sexual y la violencia doméstica contra las mujeres son comunes y los perpetradores rara vez son castigados. El aborto ha sido un tema polémico en los últimos años.



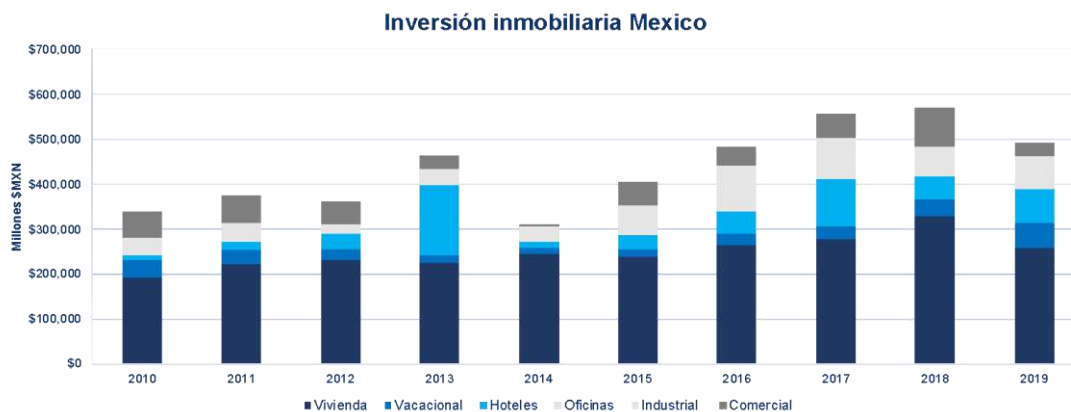
El País es uno de los principales en origen, tránsito y destino de la trata de personas, incluidas mujeres y niños, muchos de los cuales están sujetos a trabajo forzoso y explotación sexual. Las bandas delictivas organizadas están muy involucradas en la trata de personas en México y los Estados Unidos.

Los derechos de propiedad en México están protegidos por un marco legal moderno, pero la debilidad del sistema judicial, la solicitud frecuente de sobornos por parte de burócratas y funcionarios y la alta incidencia de extorsión criminal dañan la seguridad de la propiedad para muchas personas y empresas.

Los proyectos de desarrollo a gran escala han estado acompañados de corrupción y controversias relacionadas con los derechos en los últimos años, ejemplificado en 2019 por disputas sobre iniciativas de alta prioridad de López Obrador para desarrollar un nuevo aeropuerto en una base militar al norte de la Ciudad de México y una línea de tren que atienden principalmente a turistas en la Península de Yucatán.

2.7.4. Inversión Inmobiliaria estimada en México

De acuerdo con el reporte inmobiliario de Softec preparado para Fortem en abril 2020, la inversión inmobiliaria estimada en México tuvo un incremento máximo en 2018, el más alto en los últimos 10 años (\$571,442 miles de millones de pesos), sin embargo, el 2019 tuvo un descenso de 13.4% al concentrar una inversión de \$494,616 miles de millones de pesos. Es importante mencionar que para el 2020 se estimaba una caída aproximada del 2%, los datos no toman en cuenta la contingencia sanitaria que afecta al mundo y que desde febrero afecta a México, por lo tanto, dependiendo de múltiples factores, fecha de normalización de actividades, injerencia y rescate gubernamental a nivel federal, estatal y municipal. Por lo anterior la capacidad de incorporación de inversión inmobiliaria dependerá de cada giro y la necesidad directa de la sociedad. En función de los parámetros económicos mencionados con antelación generan un pronóstico negativo en 2020 con una caída en todos los rubros.



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

Mercado Residencial

Para los fines del presente documento, el mercado residencial comprende la fabricación y venta de vivienda nueva terminada en los principales mercados inmobiliarios del país, que independientemente de la fase del proceso constructivo, ya se encuentra en comercialización, por lo anterior los datos mostrados de vivienda en venta se rigen bajo ese criterio.

Softec monitorea trimestralmente las 41 ciudades con mayor dinámica del país y en cada una realiza una búsqueda y actualización de los proyectos de vivienda vigentes mediante la metodología de “mystery shopper”, de los cuales se derivan datos sobre volumen de ventas mensuales, precios por m², áreas habitables

2
7

promedio, precios unitarios por segmento. Como resultado de lo anterior se pueden medir las variaciones históricas y tendencias de cada mercado.

Resultados clave

El primer trimestre del 2020 representó ventas mensuales promedio de 12,756 unidades, que representan una disminución del 12.1% con relación a lo registrado al comienzo del 2019 (14,520 unidades), lo anterior muestra una continua tendencia decreciente y llegando a un mínimo histórico de ventas mensuales en más de 11 años. Hay que destacar que el segmento Residencial fue el único segmento que incrementó sus ventas en un 2% en 1Q20 y por último el mercado Residencial Plus presentan una caída del 3%.

Al cierre del primer trimestre de 2020 la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) se ha mantenido como la plaza que tiene la mayor participación en las ventas, las cuales ascendieron a 2,014 unidades al mes, que representa el 15.8% del total de unidades vendidas en las 41 ciudades monitoreadas por Softec, en segundo lugar, la Zona Metropolitana de Guadalajara con 1,589 unidades al mes, Monterrey vende 1,471 unidades mensualmente.

El número de proyectos son los desarrollos de vivienda que, en el momento en el que se realizó el levantamiento de información se encuentran vendiendo producto nuevo. Respecto al número de proyectos el primer trimestre del 2020 en 4,398, incrementando un 9.7% respecto al comienzo del 2019, los segmentos con mayor crecimiento fueron el Residencial (16.5%) y el Residencial Plus (8.7%), mientras que el segmento de vivienda Social de menos de \$420 mil continúa disminuyendo en su oferta al registrar una disminución del 11.9%.

El inventario al finalizar el primer trimestre de 2020 concentró 248,244 unidades, cifra que muestra un decremento del 2.1% con respecto al inicio del 2019. Es consecuencia principalmente de la baja incorporación de nuevos proyectos de vivienda Social y Económica, que tienen múltiples impactos negativos.

El inventario al final registrado al finalizar el primer trimestre de 2020 es de 262,608 unidades, lo que representa un incremento del 5.7% con relación a lo registrado en el 2018. El crecimiento de los proyectos en los segmentos altos se muestra reflejado en el incremento de las unidades en inventario, las cuales aumentaron 31% en la vivienda Residencial y 17.9% en la Residencial Plus, mientras que la vivienda Social tuvo una disminución del 9.5%, manteniendo su tendencia decreciente desde el 2011.

Los precios por m² en promedio a nivel nacional se ubicaron en \$22,898 al finalizar el primer trimestre del 2020, mostrando un incremento del 2.3% respecto al cuarto trimestre de 2019. Los segmentos más altos se han estabilizado desde finales del 2017.

Segmentación de mercado

Para tener un control a nivel nacional sobre los diferentes segmentos de vivienda se emplea el sistema de Softec, desde enero de 2016 se oficializó un Decreto a nivel federal para implementar la Unidad de Medida y Actualización (UMA), que sustituye al Salario Mínimo.



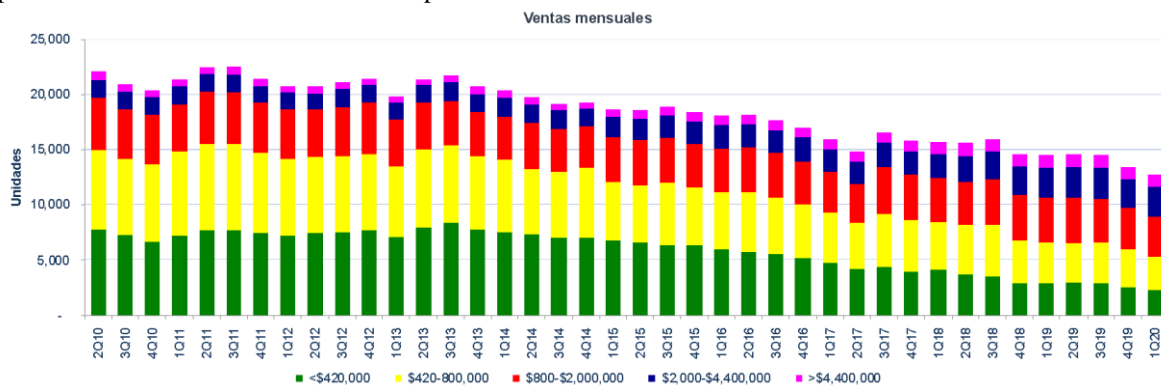
Segmento	Valor de Segmento		UMAS
	Mínimo	Máximo	
Social	<\$420,000		>60-160
Económico	>\$420,000	\$800,000	>160-300
Medio	>\$800,000	\$2,000,000	>300-750
Residencial	>\$2,000,000	\$4,400,000	>750-1670
Residencial Plus	>\$4,400,000		>1,670

Fuente: Softec, 2020.

Ventas mensuales

En general, las ventas se han caído desde 2011. Sin embargo, en gran parte se debe a la cada vez más notoria salida de proyectos de vivienda Social y Económica, con un decremento de ventas mensuales del 12% para la vivienda con precios por unidad de menos de \$420 mil (S) y del 11% para la vivienda (E) de \$420 a \$800 mil. Lo anterior con relación al último trimestre del 2019 y el primero del 2020.

Por otro lado, los proyectos de vivienda Media reportaron una caída en las ventas mensuales de 3%, destacar que el segmento Residencial fue el único segmento que incrementó sus ventas en un 2% en 1Q20 y por último el mercado Residencial Plus presentan una caída del 3%.

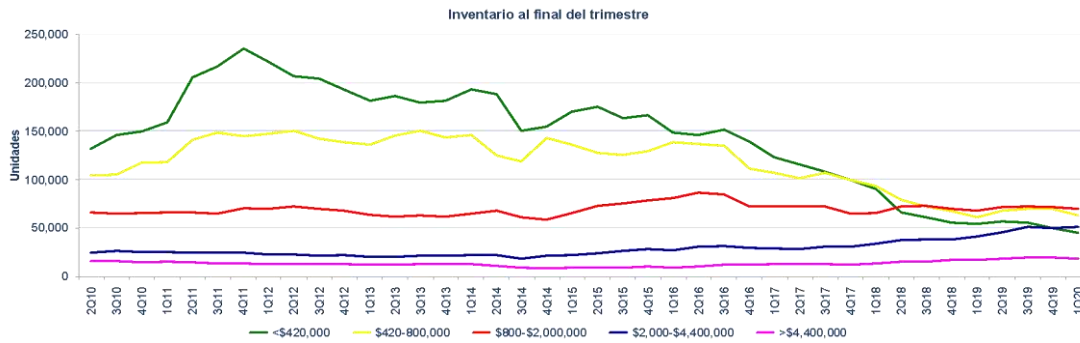


Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

Inventarios

El inventario al finalizar el primer trimestre de 2020 concentró 248,244 unidades, cifra que muestra un decremento del 2.1% con respecto al inicio del 2019. Como se ha mencionado con anterioridad, la baja incorporación de nuevos proyectos de vivienda Social y Económica tiene múltiples impactos negativos, es este caso inventario disponible en los proyectos con precios de menos de \$420 mil disminuyó 11% durante el cierre de 2019 y el primer trimestre 2020.

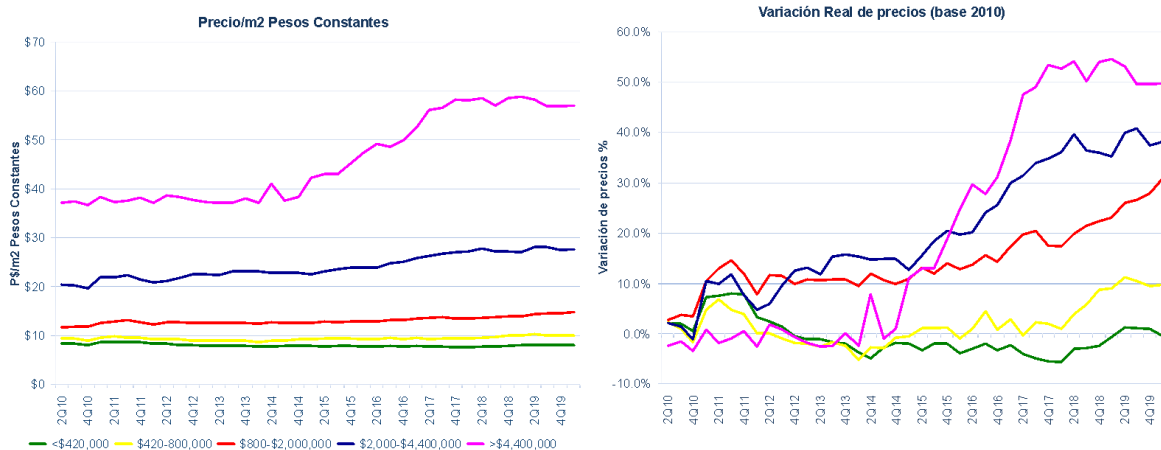
2
7



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

Evolución de precios por segmento

La evolución de los precios por m² constantes en la mayoría de los segmentos registraron un incremento durante el primer trimestre del 2020 en comparación con el mismo trimestre del 2019 a excepción de la vivienda Residencial Plus, la cual tuvo un decremento del 3.2%. En lo particular el mayor crecimiento se registró en el segmento de vivienda Media, la cual tuvo un aumento del 6.4%, mientras que en la Residencial los precios subieron 2.3%. En general se observa que el mercado Residencial y Residencial Plus han llegado a estabilizar sus precios desde principios de 2017 y desde esa fecha existen cambios mínimos.

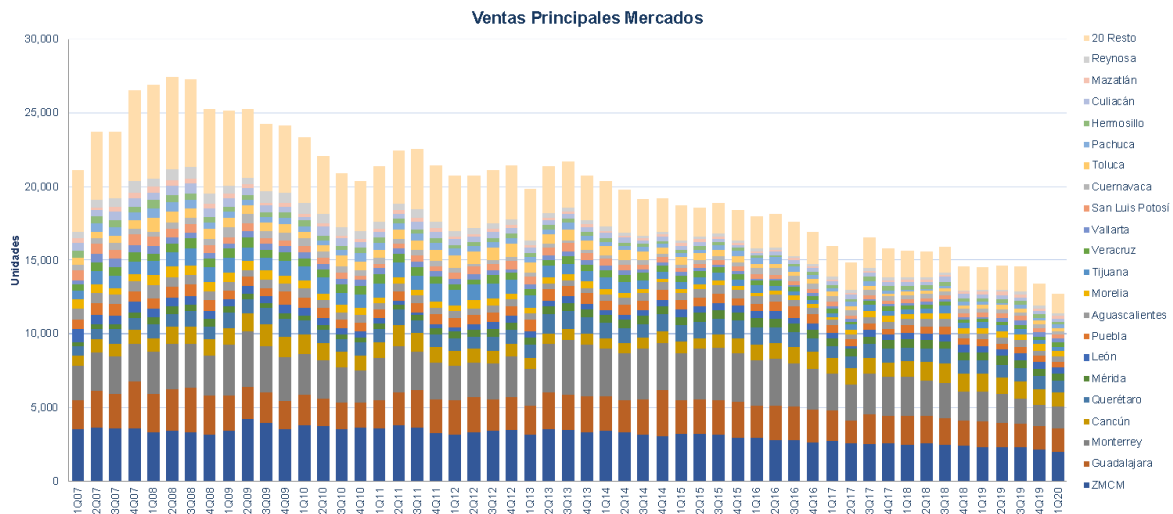


Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

Principales mercados por volumen

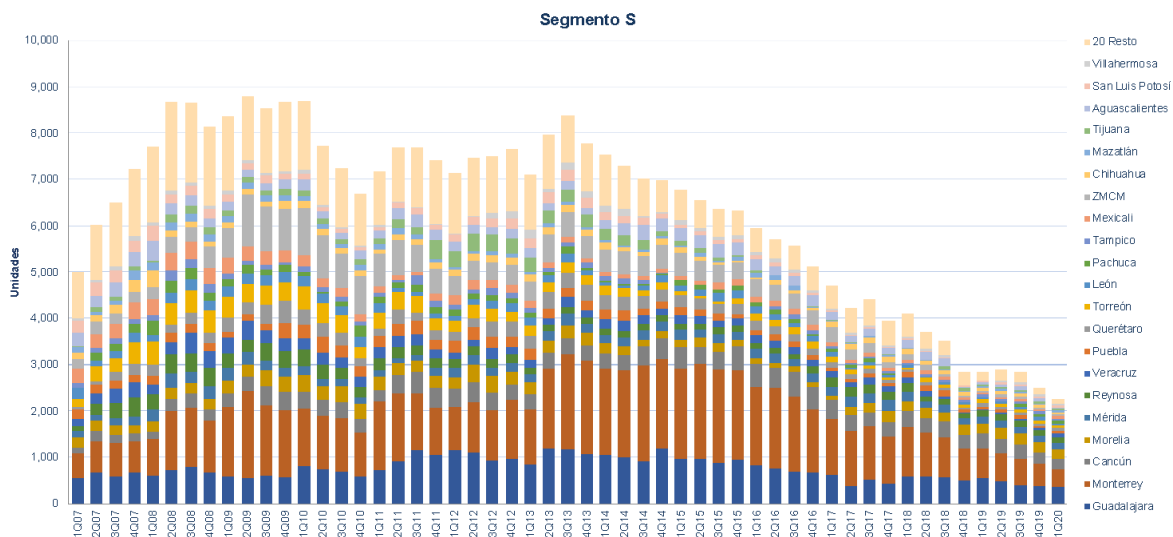
Los 41 mercados más importantes registran ventas mensuales de 12,756 unidades. La ZMCM representa la mayor proporción, desplazando 2,014 viviendas (16%), seguido de Guadalajara 1,589 viviendas (12%), Monterrey 1,471 unidades (12%) y Cancún 967 viviendas (8%), en conjunto representan el 48% de las ventas totales, lo que equivale a vender en conjunto 6,040 unidades al mes.





Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

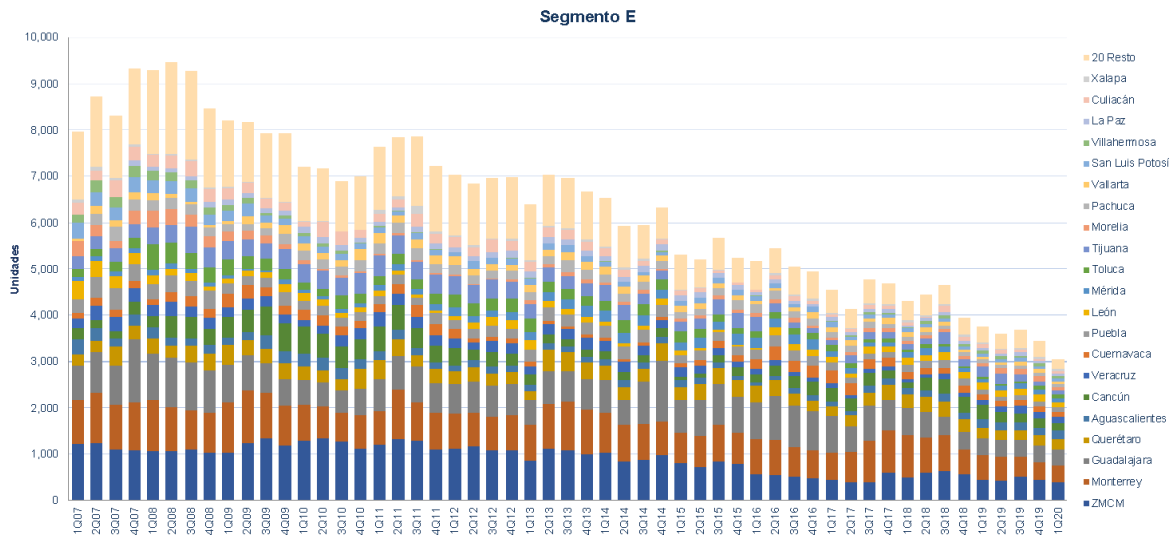
Partiendo de analizar los segmentos de vivienda de menor a mayor precio, la vivienda Social se encuentra en tendencia decreciente, dominada por la Zona Metropolitana de Guadalajara con 374 unidades al mes, Zona Metropolitana de Guadalajara 368 unidades y Cancún 234. En general disminuyó 11% comparado con el último trimestre de 2019.



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

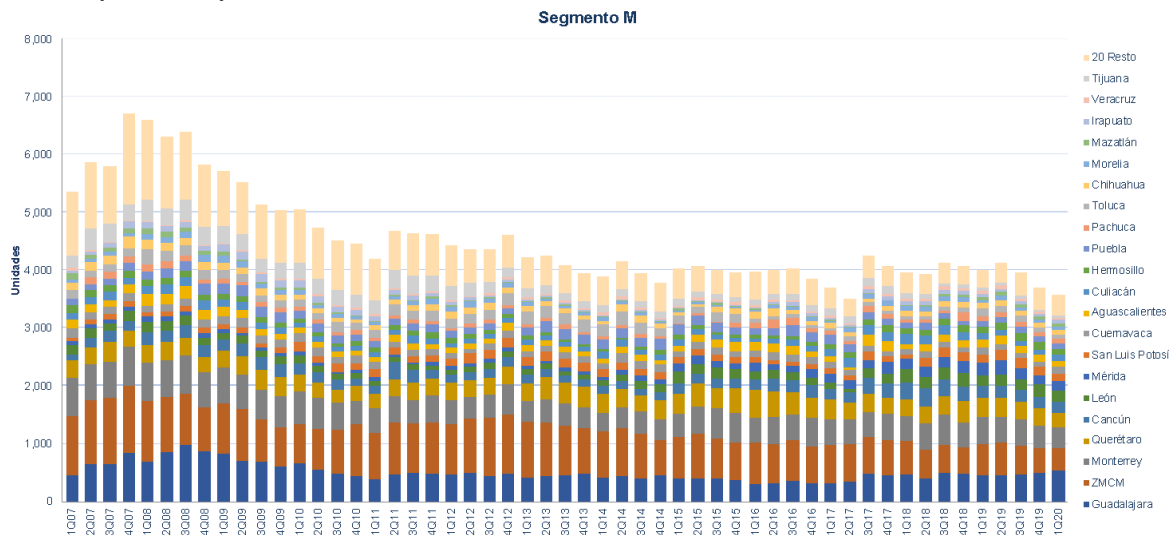
La vivienda Económica se encuentra en tendencia decreciente, en primer lugar, dominada por la ZM de Ciudad de México con 398 unidades al mes, ZM de Monterrey 366 unidades y ZM de Guadalajara 349. En conjunto representa el 36%. En general disminuyó 10.7% comparado con el último trimestre de 2019. Es un mercado que se encuentra en caída desde el 2011.





Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

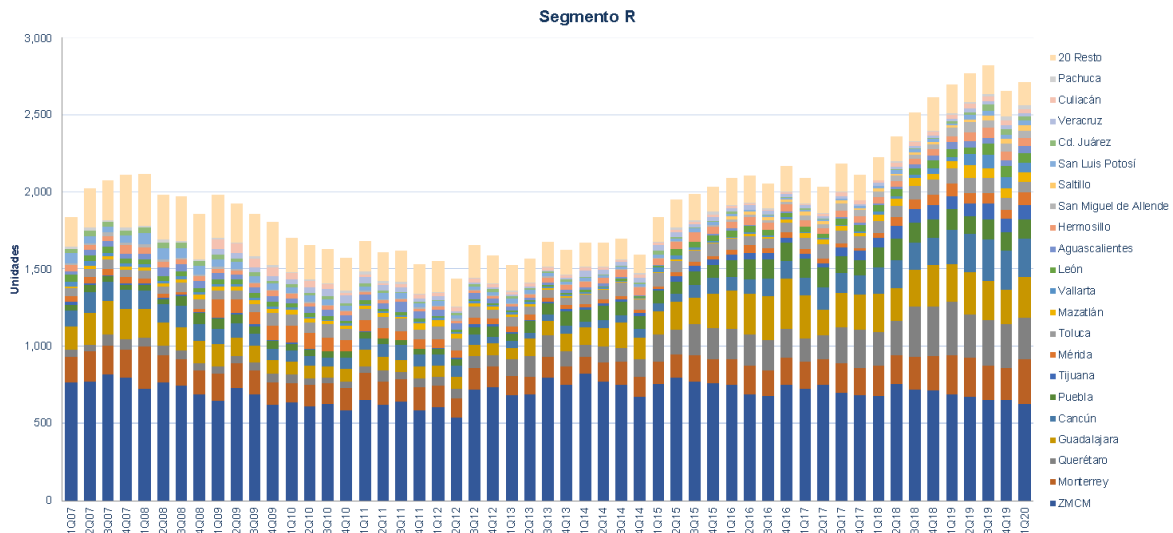
El mercado de la vivienda segmento Media se encuentra en tendencia decreciente de acuerdo con la métrica del trimestre 1Q 2020, con una caída de 3.3% en comparativa con el último trimestre del 2019. Destaca en primer lugar dominada por la ZM de Guadalajara con 529 unidades al mes, ZM de la Ciudad de México 385 unidades y Monterrey 374.



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

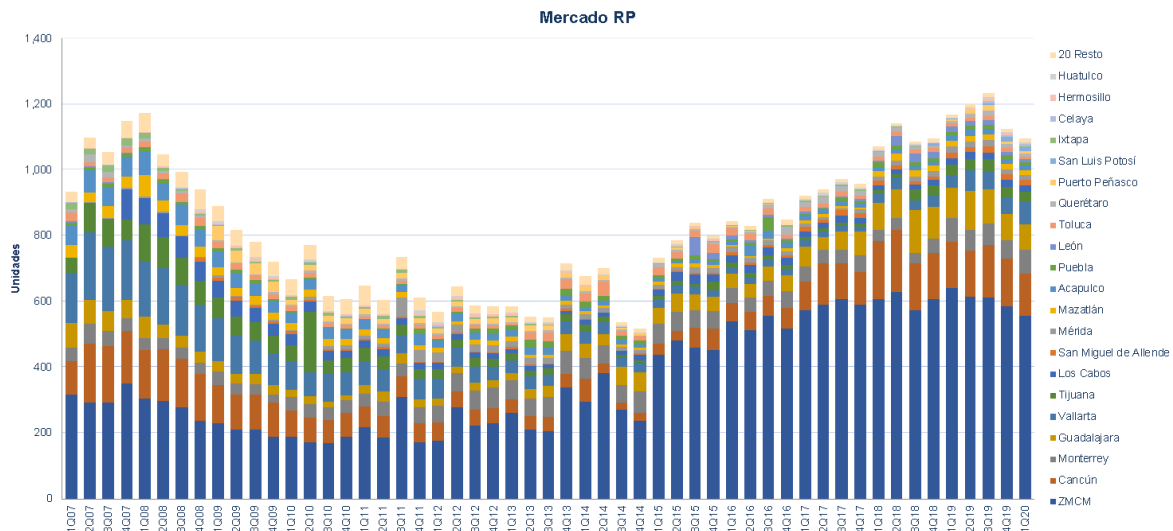
Los mercados más positivos, son las viviendas de mayor costo, la vivienda segmento Residencial mostró crecimiento de acuerdo a la métrica del primer trimestre 2020, sin embargo, hay que destacar que desde 2014 ha mostrado aumentos graduales de pasar a vender más de 1,600 viviendas a más de 2,716 al cierre del primer trimestre 2020, las cuales se concentran, en primer lugar, dominada por la ZM de la Ciudad de México con 629 unidades al mes, Querétaro 270 unidades y Guadalajara con 262.





Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

Finalmente, el segmento Residencial Plus, con crecimiento constante desde finales de 2018, el cuarto trimestre de 2019 y primero del 2020 representó una tendencia decreciente, el segmento desplazó 1,096 unidades al mes, un decremento del 6.6% respecto al 1Q 2019. En primer lugar, destaca la ZMCM con 557 unidades al mes y Cancún 129 unidades son los dos principales mercados, que en conjunto representa el 62.6%.



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

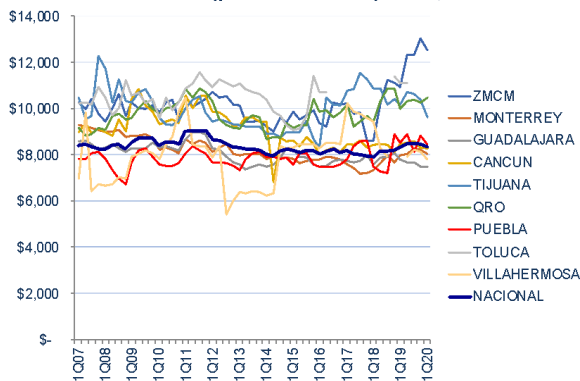
Tendencias de precios por m2 principales mercados

El precio por m2 promedio (pesos constantes) en la mayoría de los mercados ha registrado una tendencia con crecimiento en los últimos trimestres, a continuación, se analiza el precio por m2 en las principales plazas monitoreadas trimestralmente.

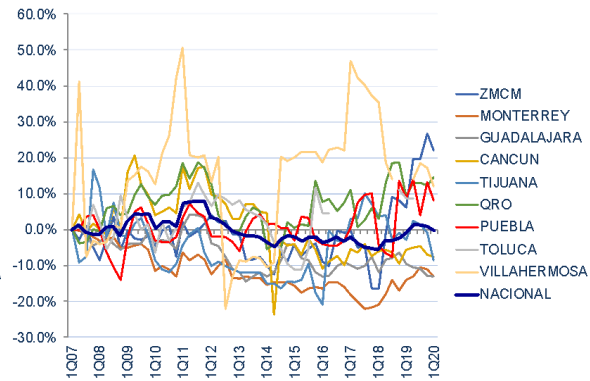
La vivienda del segmento Social (menor a \$420,000), presentó un decremento del 1.42% en el primer trimestre 2020, cerrando con un promedio de \$8,366 pesos por m2.



Precio m2 (pesos constantes) <\$420,000



Variación real de precios (base 2007) <\$420,000

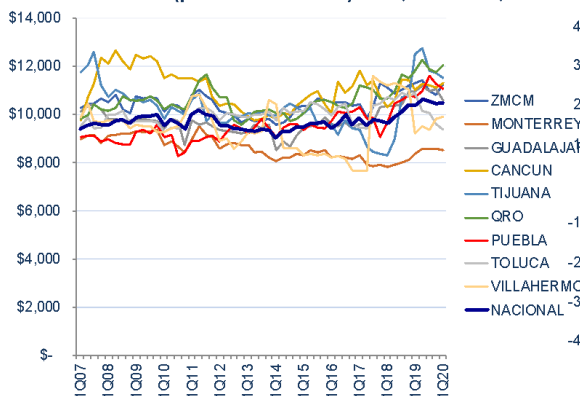


Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

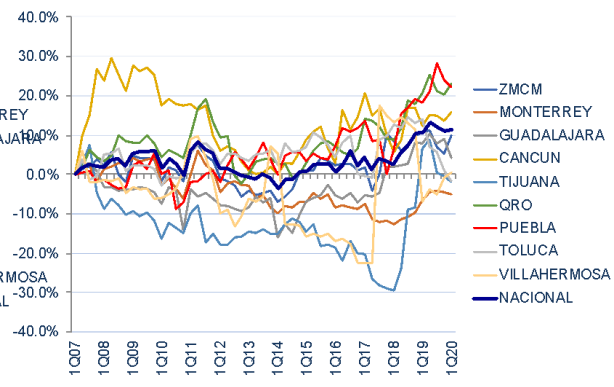
Respecto al segmento vivienda Económica, los precios por m2 se incrementaron 0.3%. Las plazas con mayor incremento son Tijuana, Monterrey y Puebla. registraron el crecimiento más alto, el cual fue de 8.7% en Tijuana durante el primer trimestre 2020.

La variación de precios mayor desde el 2007 se ha dado en las ciudades de Querétaro y Puebla, con un incremento del 23.2% y 22.3%.

Precio m2 (pesos constantes) \$420,000 - \$800,000



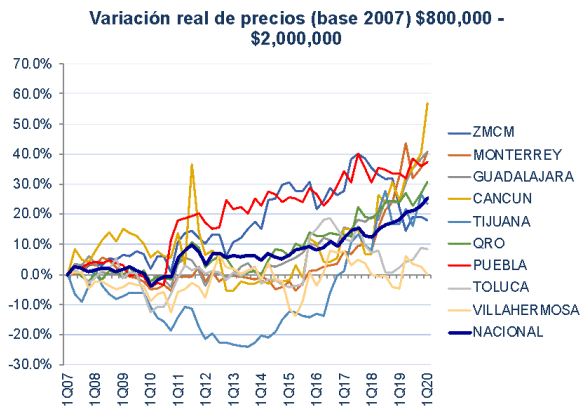
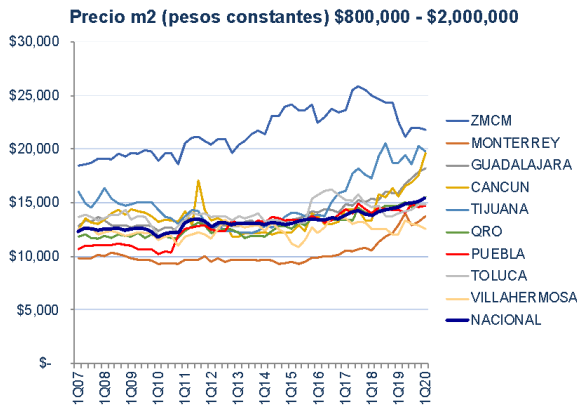
Variación real de precios (base 2007) \$420,000 - \$800,000



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

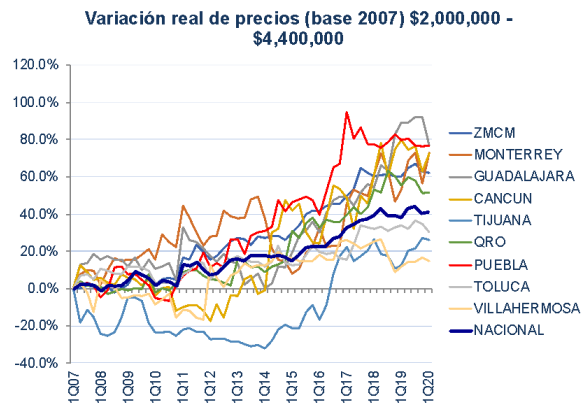
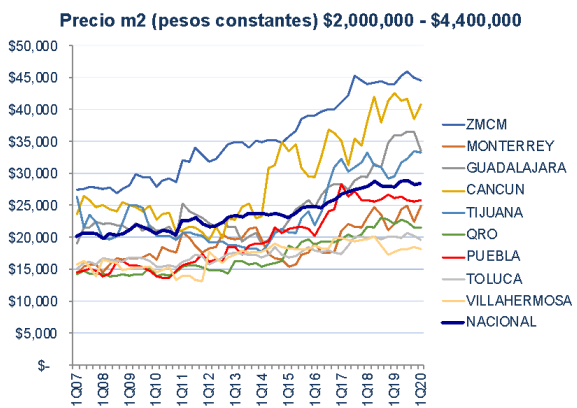
La vivienda del segmento Medio (\$800,000 a \$2,000,000), presenta los precios con mayor estabilidad registrados, sin embargo, muestra una tendencia creciente desde el 2012 con una tasa de crecimiento promedio de 6.4% al trimestre cierre del primer trimestre 2020 en comparativa con el primero del 2019. La ZM de la Ciudad de México ha disminuido 1.0% sus precios respecto a lo registrado cuarto trimestre del 2019 y es un segmento cada vez más escaso en la ciudad y donde alcanzó un máximo superior a \$25 mil en promedio. Destaca que en la plaza de Cancún se ha dado un aumento durante el primer trimestre 2020 del 26% en comparativa con el mismo trimestre del 2019.

2
7



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

La vivienda Residencial (\$2,000,000 a \$4,400,000), muestra los precios con el incremento mínimo de 0.7%, pasando de \$28,360 a \$28,551. En lo particular, las ciudades que tuvieron el mayor aumento fueron la ZM de Monterrey (13%) y Tijuana (12%). En el caso particular de la ZM de la Ciudad de México registró una caída en el primer trimestre del 2020 de 0.7% en comparativa con el último trimestre del 2019.



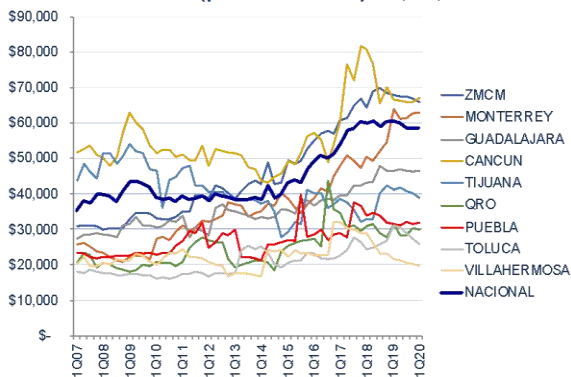
Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020

Por último, el segmento Residencial Plus (vivienda mayor a \$4,400,000), en comparativa del primer trimestre 2019 y el primer trimestre 2020 representan una baja de 3.2% en el precio promedio, que, en conclusión, muestra señales de un mercado estabilizado en los últimos dos años pues a partir de finales del 2018 los precios han comenzado a bajar ligeramente.

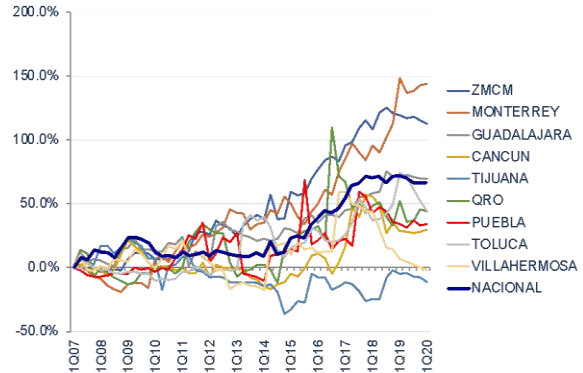
Los únicos mercados que durante el comparativo al primer 2019-2020 tuvieron incrementos en sus precios fueron Cancún (0.8%) y Puebla (0.2%).

2
7

Precio m2 (pesos constantes) >\$4,400,000



Variación real de precios (base 2007) >\$4,400,000

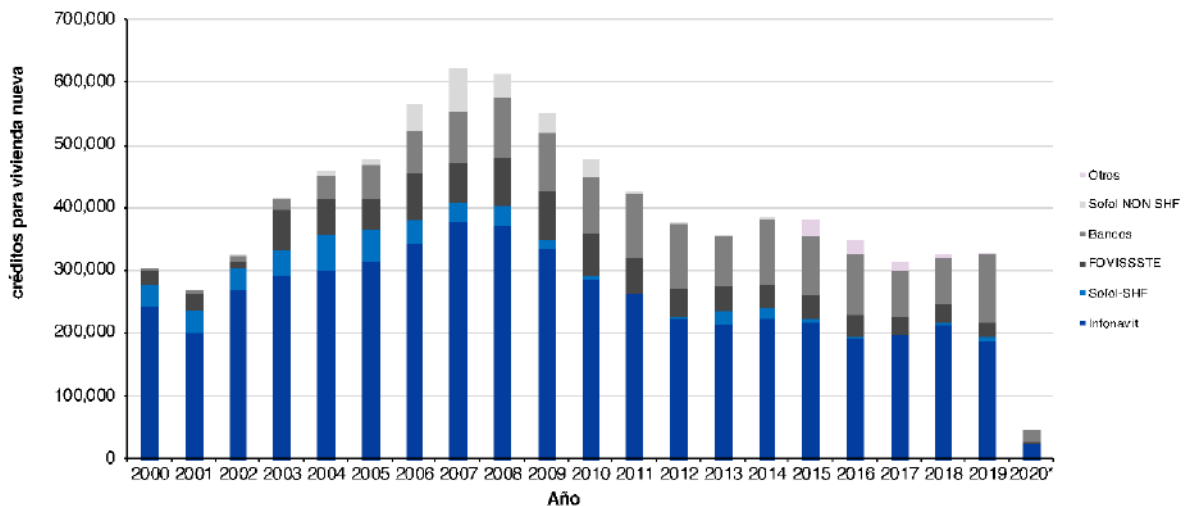


Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

Financiamiento hipotecario

El financiamiento a la vivienda nueva mediante un crédito individual muestra en lo general una caída desde el 2007 donde se reportaron más de 620,000 créditos hipotecarios, en 2019 se registraron 328,502 créditos hipotecarios, 1% más en comparación con 2018. El 61% fueron créditos otorgados vía INFONAVIT, 27% bancos y 9% FOVISSSTE.

Créditos individuales SHF, Infonavit, Fovissste y Bancos para vivienda nueva terminada

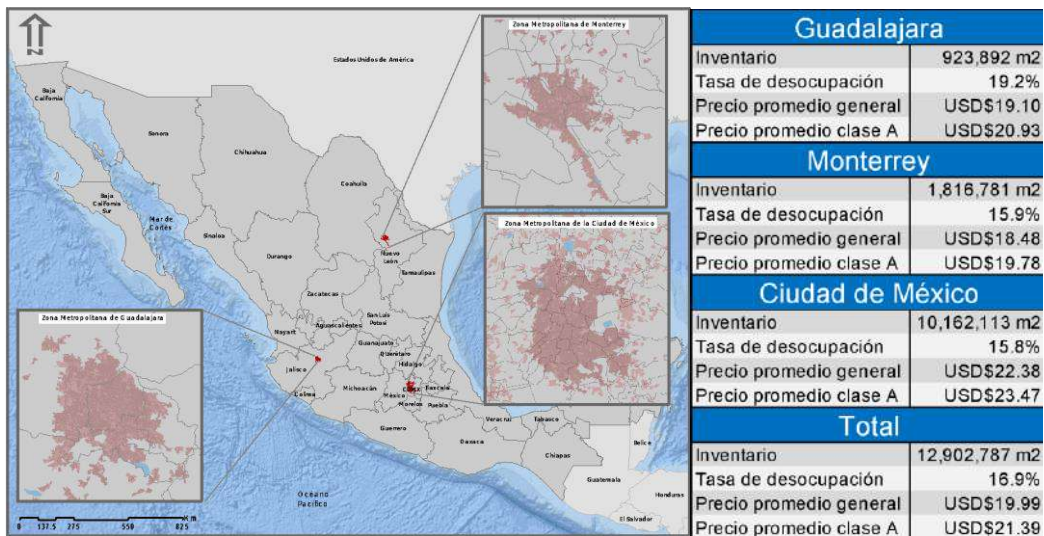


Fuente: Elaboración propia con base en la Comisión Nacional de vivienda, febrero 2020.

Mercado de oficinas

Las principales tres principales ciudades del país donde existen mercados de oficinas formales en renta y hay suficientes transacciones para generar un mercado son las Zonas Metropolitanas de Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara, que en conjunto cuentan con 12,902,787 m2 de inventario.





Fuente: Reporte Inmobiliario Softec, para Fortem Capital abril 2020.

Resultados clave

De los 12.9 millones de m2 de oficinas en los mercados de Guadalajara, Monterrey y la Ciudad de México, 11.1 millones de m2 se encuentran ocupados, lo que representa una ocupación del 83.1% sobre el inventario total. De este, 7.2% corresponde a los edificios de oficinas de Guadalajara, 14.1% a los de Monterrey y 78.7% lo aporta el mercado de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Al término de 2019, la tasa general de disponibilidad promedió para estos tres mercados es del 17%, siendo más alta para Guadalajara (19.2%), le siguen Monterrey (15.9%) y, en tercer lugar, la Ciudad de México (15.8%).

El mercado en la Ciudad de México es el de mayor tamaño, al cierre del año registró un inventario de 10.16 millones de m2 en todas las clases, con una disponibilidad del 15.8%.



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

La absorción neta registrada en el año para estas tres plazas, en inmuebles de clase A, fue de 430,184 m2, cifra que representa el 17.2% menos de lo registrado durante el 2018. Este movimiento fue liderado por la Ciudad de México (304,281 m2), Monterrey (70,075 m2) y Guadalajara (55,828 m2).

La tasa de desocupación promedio en inmuebles de clase A se han mantenido estables en la mayoría de los mercados, en la Ciudad de México y Monterrey han oscilado en 15% con un máximo de 15.9%, mientras que en Guadalajara se han mantenido en un promedio del 21%, llegando a un máximo de 22.2% en el tercer trimestre del año.

Los precios de renta por m2 en los tres mercados principales, se ubicaron en un promedio de US\$21.7/m2 en el año 2019, registrado una disminución del 3% respecto al promedio de precio por m2 del 2018. La mayor disminución en el año se dio en Monterrey cuyo precio por m2 pasó de ofertar precios de US\$22/m2 a US\$19/m2. Lo anterior significa una disminución del 10.3%, mientras que en Guadalajara se dio un incremento del 1% respecto al precio por m2 de cierre del 2018.

Segmentación

Debido a que no hay una segmentación oficial de oficinas, existe un consenso internacional para clasificar y definir este tipo de inmuebles que básicamente es basado en la calidad, características y tiempo de los edificios. A continuación, se definen las cuatro clases existentes (A+, A, B y C).

Clase	Características
A+	Los edificios de esta clasificación tiene menos de 10 años de antigüedad y son considerados de altas especificaciones técnicas. Se ubican principalmente sobre los principales corredores de oficinas en las grandes ciudades, con fácil accesibilidad y acceso a bienes y servicios. Principalmente las oficinas tipo A+ albergan grandes empresas y corporativos de marcas y firmas tanto nacionales como transnacionales.
A	Se trata de edificios para renta. Generalmente son los más deseados del mercado debido a su excelente localización, alto nivel de diseño, amenidades, sistemas tecnológicos y administrativos. El mercado de oficinas clase A lidera el mercado y atrae a clientes con gran poder económico. Si bien antiguos edificios pueden ser reciclados y posicionados en el mercado de Clase A, los edificios que entran en esta categoría son nuevos en su mayoría.
B	Se trata de edificios diseñados para el uso de oficinas, que poseen un tiempo de construcción entre los 15 a 25 años, cuentan con alturas sencillas hasta los 2.5 metros, además cuentan con sistemas de seguridad básica de acceso y en algunos casos sistema contra incendio. Generalmente cuentan con un lugar de estacionamiento por cada 50 m2 de oficina.
C	Son edificios o construcciones que no fueron diseñadas para el uso de oficinas, pero que con el tiempo sufrieron adaptaciones para este uso, tienen un tiempo de construcción mayor a los 15 años, su altura en piso y techo es variable. No cuentan con un número específico de lugares de estacionamiento, llegando algunos a no contar con ellos, cuentan con sistemas básicos de acceso y en algunos casos de seguridad.

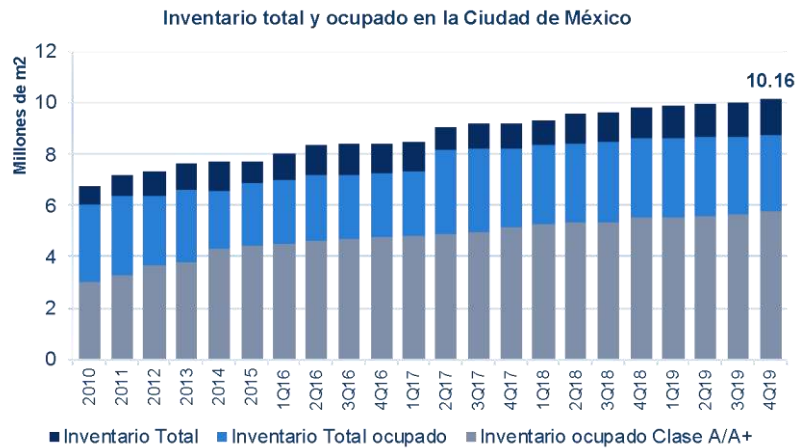
Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

Principales indicadores en los mercados: inventario, porcentaje de desocupación y precios de renta

Ciudad de México

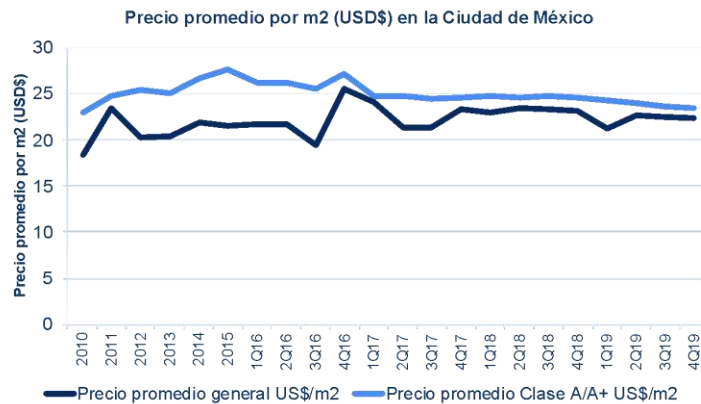
Los 11 corredores de oficinas formales en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México son: Periférico Sur, Insurgentes, Paseo de la Reforma, Perinorte, Polanco, Lomas Palmas, Bosques, Interlomas, Santa Fe, Lomas Altas y Azcapotzalco.

Para el mercado de la Ciudad de México, el inventario total al término de 2019 muestra un incremento de 3.0%, respecto al último trimestre de 2018. Para el cuarto trimestre de 2019, el inventario total del mercado en la Ciudad de México A y A+ se calcula en 6.9 millones de m2 de área rentable. Asimismo, la tasa de desocupación promedio de la ciudad pasó de un 15.1% a finales de 2018 a 15.8% a finales de 2019. Al término de 2019, la tasa de desocupación para el segmento A y A+ se estimó en 15.7% ya que de los casi 6.9 millones de m2 de espacios A y A+, poco más de 5.8 millones estaban ocupados al término de 2019.



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

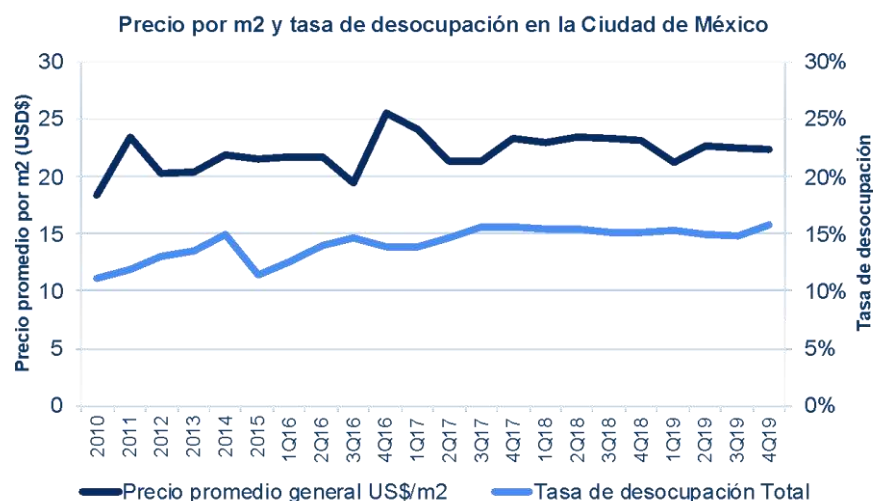
Debido a variaciones de oferta y demanda, además de que los nuevos proyectos que inician operaciones generalmente impactan en los precios de renta, el promedio de precios por m2 para el total de las categorías, el precio promedio de renta por m2 general pasó de USD\$23.25/m2 a finales de 2018, a USD\$19.99/m2 a finales de 2019. Para el segmento de mayores especificaciones (A y A+), el precio promedio de renta por m2 pasó de USD\$24.56/m2 a finales de 2018 a USD\$23.47/m2 a finales de 2019.



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

La absorción de los segmentos A y A+ del 2019, estimada como la diferencia entre el espacio ocupado a finales de 2018 y el espacio ocupado a finales de 2019, fue de 304,281 m2 para este mercado.

2
7



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

Para 2019, en la Ciudad de México, los corredores de mayor volumen fueron Santa Fe (1.3 millones de m2), Polanco (1.23 millones de m2) e Insurgentes (1.03 millones de m2). Lomas Palmas (92.9 mil m2), Insurgentes (90.98 mil m2) y Reforma Centro (68.18 mil m2) fueron los corredores que en 2019 concentraron el mayor volumen de absorción del mercado. Las menores tasas de desocupación se presentan a finales de 2019 en Lomas Palmas (10.15%), Periférico Sur (4.53%) y Reforma Centro (9.57%). En general, el resto de los corredores tienen desocupaciones sanas (menores al 17%). Tal es el caso de Bosques (11.9%), Insurgentes (13.05%), Polanco (12.84%) y Santa Fe (16.9%). Interlomas (35.4%), Azcapotzalco (25.3%), Lomas Altas (22.4%) y Perinorte (48.5%) son los corredores que cuentan con tasas de desocupación superiores.

Características general mercado de oficinas Clase A en la ZM Ciudad de México

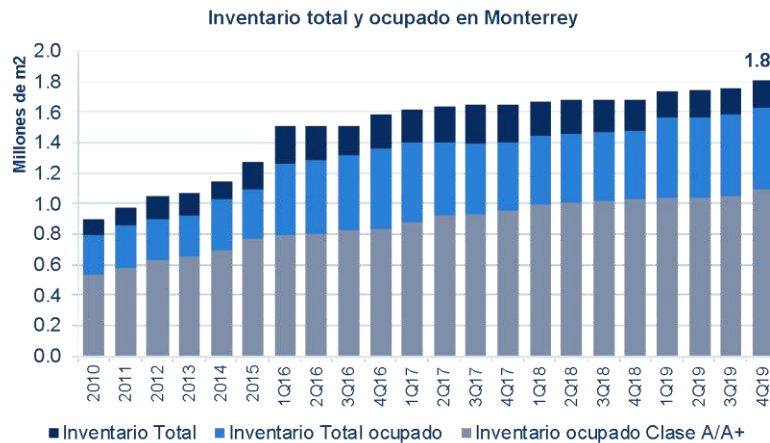
Ciudad de México	Inventario	Ocupado	Absorción 3Q19 - 4Q19	Precio/m2	Desocupación Promedio
Azcapotzalco	134,269 m2	100,299 m2	72 m2	USD\$19.0	25.3%
Bosques	309,548 m2	272,526 m2	-15,516 m2	USD\$28.4	12.0%
Insurgentes	1,031,366 m2	896,783 m2	30,039 m2	USD\$26.2	13.0%
Interlomas	135,990 m2	87,783 m2	1,913 m2	USD\$21.1	35.4%
Lomas Altas	91,010 m2	70,561 m2	-181 m2	USD\$22.8	22.5%
Lomas Palmas	746,161 m2	670,433 m2	57,889 m2	USD\$30.0	10.1%
Periférico Sur	604,346 m2	576,940 m2	629 m2	USD\$21.5	4.5%
Perinorte	519,267 m2	267,401 m2	2,575 m2	USD\$17.8	48.5%
Polanco	1,232,960 m2	1,074,537 m2	24,478 m2	USD\$24.8	12.8%
Reforma Centro	789,223 m2	713,675 m2	19,948 m2	USD\$31.4	9.6%
Santa Fe	1,305,678 m2	1,084,607 m2	-5,373 m2	USD\$22.6	16.9%
Total	6,899,819 m2	5,815,546 m2	116,473 m2	USD\$23.5	15.8%

Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

Monterrey

Los 7 corredores de oficinas formales que integran la ZM de Monterrey son: Monterrey-Centro, San Jerónimo - Constitución, Santa María, Valle, Margain-Gómez Morín, Valle Oriente y Contry.

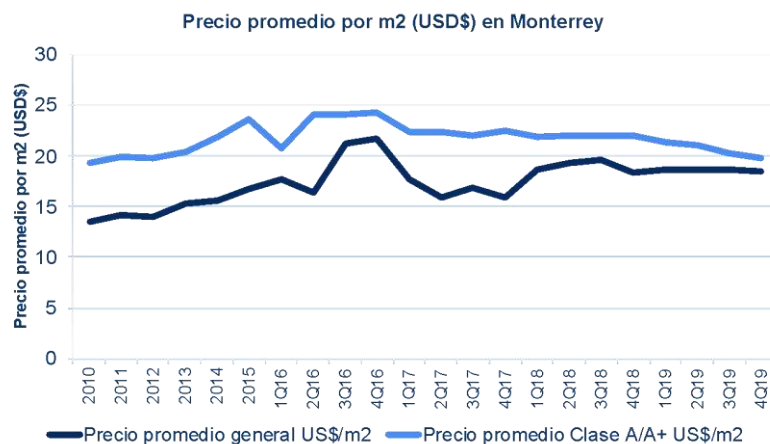
A finales de 2019, Monterrey contó con un inventario general de 1,816,781 m², lo que representó un crecimiento del 7.6% en el año. La desocupación en la plaza se ha mantenido en 16% durante el año. Lo anterior indica que el crecimiento del inventario está siendo absorbido adecuadamente. El inventario de clase A finalizó el tercer trimestre con 1,308,294 m², registrando un crecimiento del 11.4% respecto al tercer trimestre del 2019. Los corredores con mayor crecimiento fueron San Jerónimo - Constitución y Contry, cuyo inventario aumentó en más de 40% en el año. La incorporación de espacio de clase A en el año fue de 133,416 m², cifra 3 veces superior a lo incorporado en el 2018. Tan solo en el 4Q19 se agregaron 55,538 m² de oficinas en la ciudad.



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

Los corredores de mayor tamaño, en cuanto a m² totales de espacios clases A y A+ son Margáin-Gómez Morín, con un inventario total de 269,893 m² y Valle Oriente con 442,786m². Los demás corredores, con menor tamaño, entre 100 y 200 mil m² son Monterrey Centro con 187,415m², San Jerónimo- Constitución con 105,576 m² y Santa María con 162, 985m².

En general, los precios promedio de renta por m² se han mantenido, mostrando una ligera disminución en los últimos trimestres del 0.2% en promedio al trimestre.

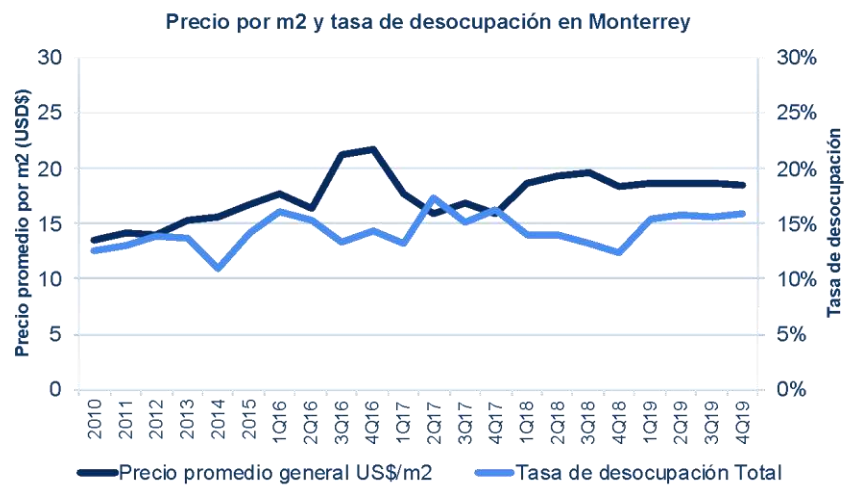


Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

El incremento de 11% en los inventarios clase A durante 2019 generó una disminución de precios de en promedio 10%. Lo anterior, ya que el precio promedio de las oficinas en renta clase A/A+ pasaron de USD\$22/m² a finales de 2018 a USD\$19.8/m² a finales de 2019. El corredor Del Valle (-13%), Santa María (-14%) y Valle Poniente (-36%) son los que en mayor medida ajustaron sus precios a la baja.

2
7

La desocupación se ha mantenido en 16% durante el año en promedio de todos los segmentos, lo cual indica que el crecimiento del inventario está siendo absorbido adecuadamente.



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

Los índices de desocupación total, aunque para el promedio de la plaza alcanza 15.9%, para espacios A y A+, en corredores como Valle Poniente (64%), Contry (29.6%), Margáin – Gómez Morín (22.3%) y Santa María (20.3%) son más altos. Lo anterior, derivado del incremento de inventarios o desocupaciones recientes.

Características general mercado de oficinas Clase A en la ZM Monterrey

Monterrey	Inventario	Ocupado	Absorción 3Q19 - 4Q19	Precio/m2	Desocupación Promedio
Contry	75,805 m2	53,397 m2	11 m2	USDS15.6	29.6%
Margáin-Gómez Morín	269,893 m2	209,596 m2	456 m2	USDS25.0	22.3%
Monterrey Centro	187,415 m2	165,300 m2	11,225 m2	USDS16.3	11.8%
San Jerónimo Constitución	105,576 m2	86,150 m2	16,386 m2	USDS17.3	18.4%
Santa María	162,985 m2	129,899 m2	5,279 m2	USDS17.5	20.3%
Valle	51,016 m2	46,963 m2	0 m2	USDS18.4	7.9%
Valle Oriente	442,787 m2	403,873 m2	9,704 m2	USDS20.5	8.8%
Valle Poniente	12,816 m2	4,617 m2	0 m2	USDS14.0	64.0%
Total	1,308,294 m2	1,099,796 m2	43,061 m2	USDS19.8	15.9%

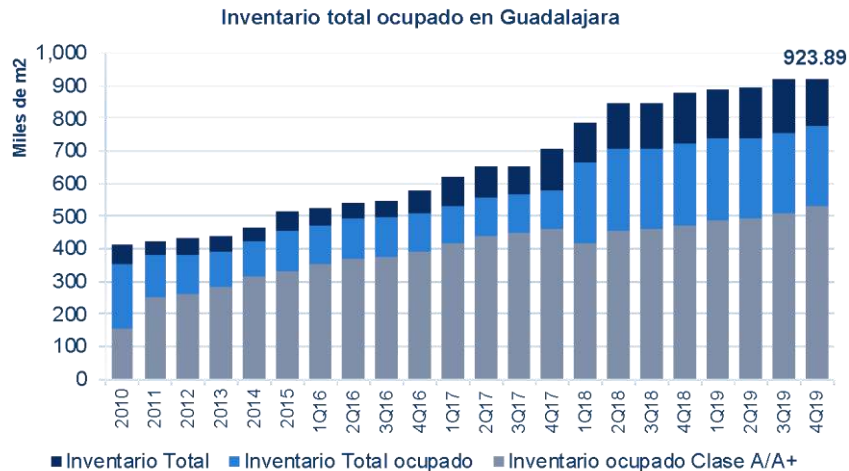
Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

Guadalajara

2
7

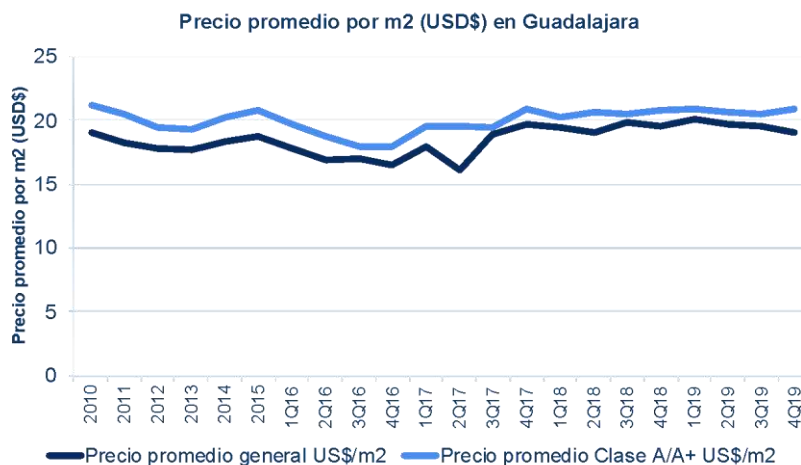
En el mercado de oficinas clase A, son 9 los corredores de oficinas formales que integran el mercado formal de la ZM de Guadalajara: Puerta de Hierro, Vallarta-Periférico, Providencia, Zona Financiera, López Mateos-Américas, Plaza del Sol, Chapultepec, Centro y Periférico Sur.

El inventario de oficinas en Guadalajara finalizó el año con 923,892 m² que significó un crecimiento del 5.2% respecto al cierre de 2018. Los precios promedio tuvieron una disminución del 2.5% en el año, influenciada por el decremento en los precios durante la segunda mitad del 2019. La tasa de desocupación de la plaza registró una disminución en el último trimestre del año en la clase A, ubicándose en 19.2%, lo cual se deriva de un menor crecimiento en el inventario.



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

El inventario de clase A registró los 656,243 m², registrando un incremento anual del 7.5%. La mayor proporción se ha concentrado en el corredor Puerta de Hierro, el cual creció 6.6% en el año, ubicándose en 222,253 m². Los precios por m² en la mayoría de los corredores se mantuvieron estables durante el año. La mayor variación se dio en la Zona Financiera, la cual pasó de US\$18.2/m² a US\$20.9/m².



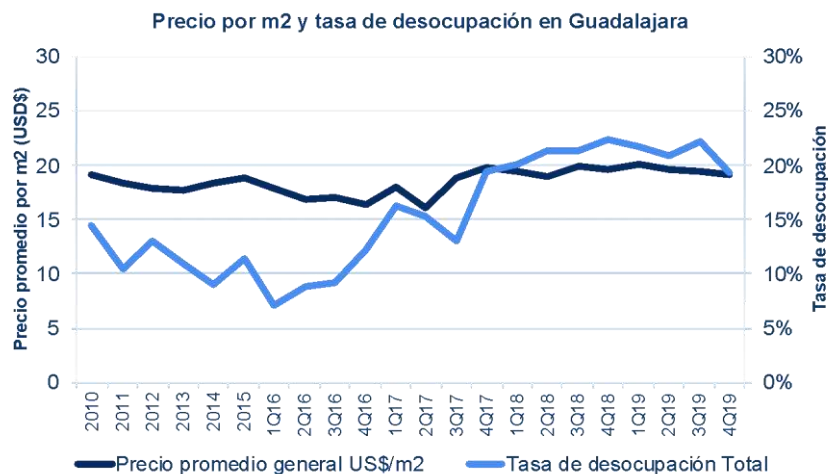
Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

La mayoría de los corredores tiene desocupaciones superiores al 15% clase A y A+. En promedio, al término de 2019, la tasa de desocupación de los espacios A y A+ fue de 19%. Lo anterior representa una mejora

en las condiciones de desocupación observadas al término de 2018, a pesar de que los inventarios se incrementaron 7.5% al pasar de 610,500 m2 en 2018 a 656,243 al término de 2019.

Los corredores de mayor tamaño son Puerta de Hierro (222.25 mil m2), Zona Financiera (119.33 mil m2), López Mateos - Las Américas (101.89 mil m2), Vallarta - Periférico (76.9 mil m2) y Plaza del Sol (75.7 mil m2).

En términos de desocupación, prácticamente todos los corredores de la plaza han mejorado las métricas respecto al último trimestre de 2018. Al cierre de 2019, los corredores con menores tasas de disponibilidad para el total fueron Vallarta - Periférico (1%), Periférico Sur (6%) y Plaza del Sol (15%). Corredores como Puerta de Hierro (20%), Zona Financiera (23%), Centro (28%), Providencia (29%) y López Mateos - Américas (33%) presentaron niveles de desocupación superiores al 20% llegando incluso hasta 33%.



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

Los precios de renta por corredor muestran mejoras significativas respecto a los niveles de precio por m2 del año anterior. Esto se ha dado principalmente para los corredores Zona Financiera (15.3%), Centro (7.67%) y Providencia (9.26%). Por el contrario, en corredores como López Mateos - Américas (-5.69%), Plaza del Sol (-2.16) y Vallarta - Periférico (-1.8%) se han registrado estos cambios negativos en el nivel de precios al cierre de 2019 respecto al mismo periodo del año anterior.

Características general mercado de oficinas Clase A en la ZM Guadalajara

2
7

Guadalajara	Inventario	Ocupado	Absorción 3Q18 - 4Q19	Precio/m2	Desocupación Promedio
Centro	12,580 m2	9,020 m2	0 m2	USD\$13.6	28.3%
López Mateos - Américas	101,890 m2	67,919 m2	264 m2	USD\$20.2	33.3%
Periférico Sur	41,788 m2	39,427 m2	9,468 m2	USD\$16.6	5.7%
Plaza del Sol	75,754 m2	64,180 m2	-855 m2	USD\$20.4	15.3%
Providencia	5,735 m2	4,049 m2	6 m2	USD\$17.9	29.4%
Puerta de Hierro	222,253 m2	178,247 m2	10,125 m2	USD\$22.7	19.8%
Vallarta - Periférico	76,912 m2	75,796 m2	474 m2	USD\$19.7	1.5%
Zona Financiera	119,332 m2	91,354 m2	423 m2	USD\$20.9	23.4%
Total	656,243 m2	529,991 m2	19,905 m2	USD\$20.9	19.2%

Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

Mercado de espacios comerciales

El mercado de espacios comerciales que a continuación se analiza responde al monitoreo permanente de la Asociación Nacional De Tiendas De Autoservicio Y Departamentales (ANTAD) y Walmart México. Cabe mencionar que en 2019 se consolidó la salida de Walmart de México de la ANTAD, por lo que el piso de venta en los registros de la ANTAD se observó una disminución del 40% en el piso de ventas. Por tanto, la participación de Walmart se reporta por separado.

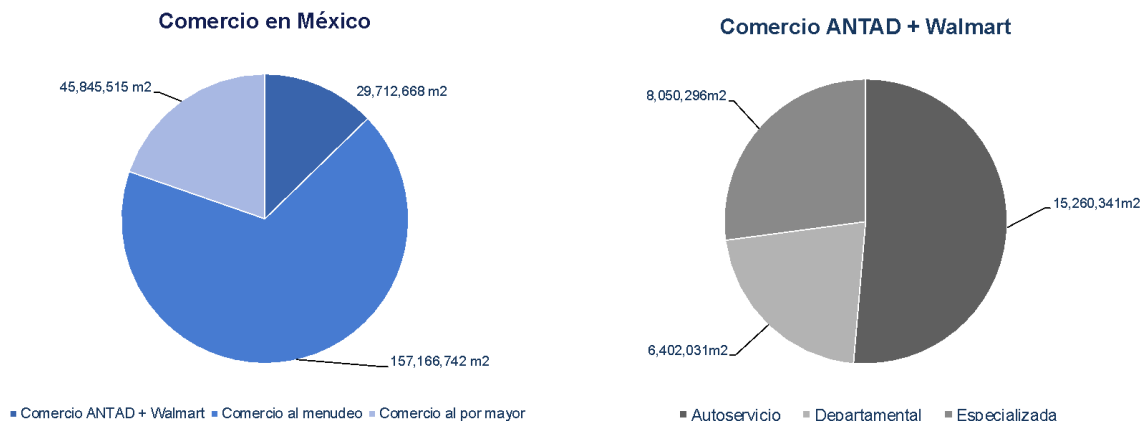
En específico, el volumen de espacio comercial, medido en m2 de piso de venta, mostró un incremento porcentualmente mayor en 2019 respecto a 2018, en los espacios comerciales al por mayor, con un crecimiento de 4.7%. Lo anterior también en términos del volumen total de m2 de piso de venta, ya que este segmento se estima incrementó su dimensión en poco más de 2 millones de m2 de piso de venta.

Resultados clave

El volumen en m2 de piso de ventas estimado en México, asciende a 232,724,925 m2, de los cuales, el 13% corresponde a cadenas afiliadas a la ANTAD. Lo correspondiente a Walmart de México suma 6,316,836 m2. Los establecimientos comerciales independientes al por menor se estima representan el 68% del total.

El piso de ventas total de cadenas afiliadas a la ANTAD en conjunto con Walmart de México, es 29,712,668 m2 registrando un crecimiento de 2.4% durante el 2019, sin embargo, el valor de las ventas creció en 10.4%. La mayor proporción del piso de ventas corresponde a las tiendas de autoservicio, las cuales cuentan con el 51% del total.

2
7



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

Los espacios en tiendas de autoservicio (incluyendo asociados de la ANTAD y a Walmart) crecieron en 2019 en 2.5% al incorporar poco más de 367 mil m2 a su inventario. Por su parte, la evolución observada para el segmento departamental se muestra como el de menor proporción al mostrar un crecimiento de 1.4% con sólo 86.5 mil m2 más de piso de venta. El desempeño negativo en 2019 se observó para el segmento del comercio al menudeo independiente o no ligado necesariamente a cadenas comerciales organizadas alrededor de la ANTAD y Walmart, que generalmente cuentan con un tamaño micro, pequeño y mediano, atendiendo necesidades básicas locales. En este segmento, se observó en 2019 un decremento estimado de 4.7% y poco más de 2 millones de m2 de piso de ventas.

Lo anterior, aunque positivo, muestra que en 2019 la mayoría de los segmentos se desempeñaron a un menor ritmo que los años previos, producto de la adecuación de la actividad económica a la realidad del país tras el cambio en la administración federal.

En conjunto, los formatos comerciales alineados con la ANTAD y Walmart presentaron un crecimiento de 2.4% en 2019, al pasar de un volumen de piso de venta de 29 millones de m2 a 29.7 millones de m2 de piso de venta. En el total, el volumen total de m2 de piso de venta estimados pasó de 234 millones de m2 de piso de ventas a 232.7 millones de piso de venta se dio en formatos comerciales al menudeo.

Tipología

La ANTAD (Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales) segmenta su mercado en tres tipos de comercio:

A) Autoservicio B) Departamentales C) Especializados

A. Autoservicio: Se refiere principalmente a supermercados e incluye las principales marcas del país, al 2019 existen 32 cadenas que representan 3,224 tiendas.

B. Departamentales: Se refiere principalmente a los almacenes más grandes y representativos del país, los cuales ofertan productos que cubren las necesidades como calzado y vestido, decoración, artículos para el hogar, entre otros. Al 2019 existen 14 cadenas que representan 2,365 tiendas departamentales.

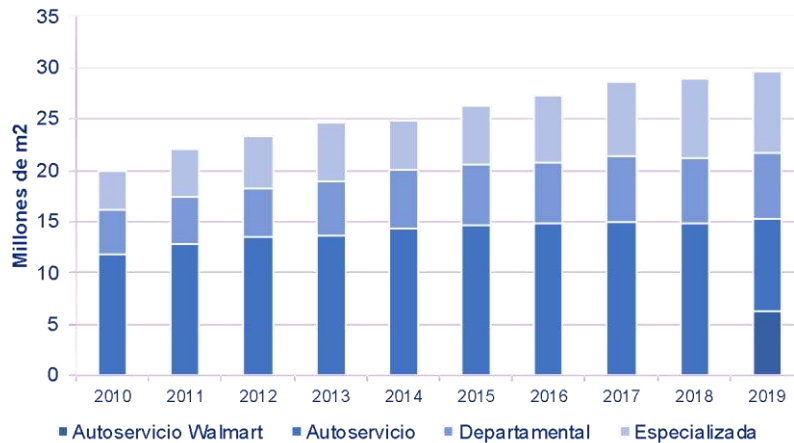
C. Especializadas: Corresponden a las tiendas de cadena más representativas del país, las cuales complementan la oferta de servicios y productos en los centros comerciales. En 2019 existen 59 cadenas que representan 53,793 tiendas especializadas.

2
7

Evolución de inventario

Las tiendas de autoservicio, tanto de la ANTAD como de Walmart tuvieron un incremento en conjunto de 367 mil m2, lo que representa un crecimiento del 2.5% del piso de venta.

Evolución de la superficie comercial ANTAD + Walmart



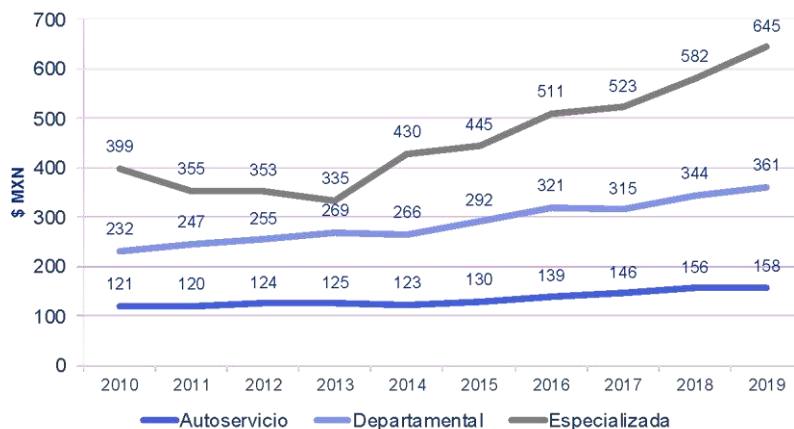
Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020

En el total, la evolución del inventario de piso de ventas y el valor de las ventas en los establecimientos comerciales asociados a la ANTAD y Walmart, han impactado en forma positiva en la rentabilidad por m2. Las ventas por m2 en general entre los asociados de la ANTAD y Walmart se incrementó 4.9% en 2019 respecto al año anterior, al pasar de \$62,120/m2 en 2018 a \$65,166 en 2019. Las tiendas de especialidad fueron las que en forma proporcional (10.8%), incrementaron su valor de ventas por m2, al pasar de un promedio de \$69,871 en 2018 a \$77,388 en 2019.

Principales indicadores: total de ventas, ventas por m2 y precios de renta

Dentro de los principales resultados de las cifras reportadas por asociados ANTAD y Walmart, los precios estimados de renta por m2 tuvieron un incremento del 2018 al 2019 en mayor medida en las tiendas especializadas las cuales pasaron de \$582 a \$645, lo cual representa un incremento del 10%. Los precios en tiendas departamentales se ubicaron en \$361, mientras que en autoservicio se ubicaron en \$158.

Precio renta/ mes /m2



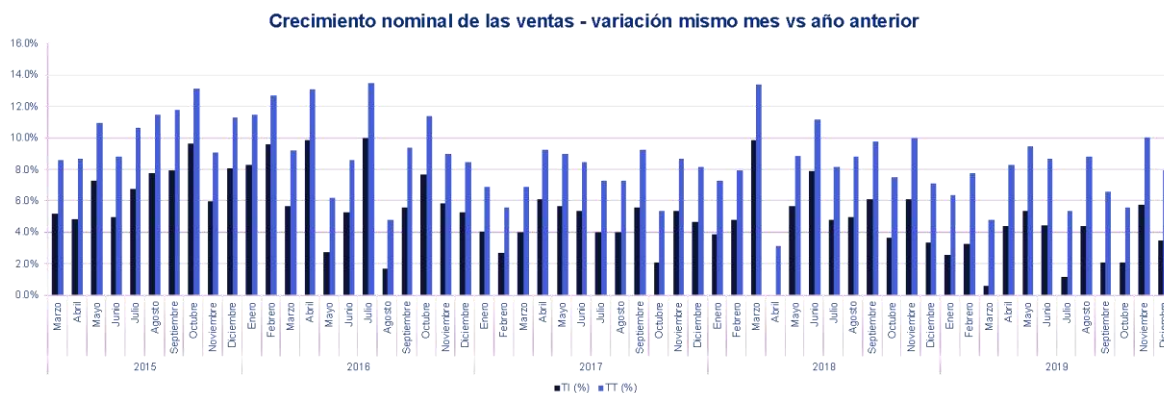
Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

Las tiendas departamentales incrementaron el valor de las ventas por m2 en 5% ya que en 2018 el valor de este indicador fue de \$51,619/m2 y en 2019 alcanzó los \$54,202/m2. Las tiendas departamentales presentaron el menor crecimiento (1.3%) debido a que las ventas por m2 de piso de ventas pasaron de \$931/m2 en 2018 a \$966/m2 en 2019.

Tipo de cadena	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Autoservicio	\$ 572	\$ 618	\$ 673	\$ 690	\$ 711	\$ 761	\$ 820	\$ 872	\$ 931	\$ 966
Departamental	\$ 150	\$ 170	\$ 191	\$ 208	\$ 225	\$ 256	\$ 291	\$ 303	\$ 326	\$ 347
Especializada	\$ 184	\$ 196	\$ 220	\$ 230	\$ 249	\$ 307	\$ 406	\$ 457	\$ 545	\$ 623
Total (MMDS)	\$ 906	\$ 984	\$ 1,084	\$ 1,128	\$ 1,185	\$ 1,324	\$ 1,517	\$ 1,632	\$ 1,802	\$ 1,936

Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020

El crecimiento nominal de las ventas de mismas tiendas a diciembre del 2019 fue del 3.5%, mientras que las tiendas totales crecieron el 8.0%. En general el crecimiento ha sido mínimo pero contante en los últimos años.



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

Los reportes más recientes de ANTAD (marzo de 2020) reportan incrementos en ventas en el total de las tiendas registradas tanto en enero de 2020 (7%) respecto al mismo mes del año anterior, como en febrero del 2020 (10.6%). El desempeño previsto para el resto del año podría ser negativo toda vez que solamente las tiendas de autoservicio y algunas de especialidad (farmacias y servicios para la salud) tienen permitido operar ante la contingencia sanitaria. Debido a que las actividades comerciales en tiendas departamentales son consideradas en su mayoría como no prioritarias, a partir de mediados de marzo y, en principio, hasta el 30 de abril, se ha decretado su cese de actividades. Lo mismo también aplica para una proporción aún no confirmada de tiendas de especialidad que podrían estar también parando actividades y dejando de percibir ingresos. En cuanto a m2 de piso de ventas, seguramente esto impactará las inversiones en nuevos espacios y expansiones por lo que hasta no conocer con exactitud la fecha en la que se reanudarán las actividades económicas y se cuantifique el impacto en el empleo y la economía, se podrán conocer los efectos del paro de actividades comerciales por la contingencia sanitaria.

Mercado de Hoteles

El análisis hotelero realizado por Softec es un compendio de dos grandes grupos: Centros de Playa y Ciudades. Estos reportan de manera semanal a la Secretaría de Turismo la información más representativa del sector.

Los Centros de Playa se dividen en tres subgrupos:

Integralmente planeados: Bahías de Huatulco, Cancún, Ixtapa-Zihuatanejo, Loreto, Los Cabos.
Otros: Isla Mujeres, Nuevo Vallarta, Playas de Rosarito, Puerto Escondido, Riviera Maya, San Felipe, Tonalá - Puerto Arista.
Tradicionalistas: Acapulco, Cozumel, La Paz, Manzanillo, Mazatlán, Puerto Vallarta, Veracruz - Boca del Río.

El segundo grupo de Ciudades se divide en tres subgrupos:

Del Interior: Puebla, Querétaro, Mérida, León, Oaxaca, Villahermosa, San Luis Potosí, Tuxtla Gutiérrez, San Cristóbal de las Casas, Aguascalientes, Morelia, Toluca, Chihuahua, San Juan de los Lagos, Zacatecas, Guanajuato, Hermosillo, Culiacán, Xalapa, Palenque, Irapuato, Celaya, San Miguel de Allende, Coahuila, Durango, Los Mochis, Pachuca, Campeche, San Juan del Río, Colima, Tequisquiapan, Taxco, Salamanca, Comitán de Domínguez, Valle de Bravo, Tlaxcala, El Fuerte.
Fronterizas: Ciudad Juárez, Mexicali, Piedras Negras, Tecate, Tijuana.
Grandes: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey.

Resultados clave

Al finalizar el 2019 el mercado hotelero en los 70 principales destinos del país registró 389,485 cuartos disponibles promedio, lo que representa un incremento del 4.2% más de lo reportado en el 2018; los cuartos en destinos de playas tuvieron un incremento del 3%, ubicándose en 168,230, mientras que los destinos de ciudad tuvieron un crecimiento de 5.1%, que representa la incorporación de más de 10,794 cuartos disponibles promedio, para finalizar el trimestre con 221,255. La categoría que tuvo el crecimiento más fuerte en este tipo de destinos fue la de 3 estrellas, la cual incrementó 8.6%, mientras que la de 4 estrellas creció 7% su oferta.

Dentro de los destinos de ciudad, las fronterizas, en términos relativos registraron el mayor crecimiento en el año, alcanzando un total de 13,885 cuartos, lo cual representa un incremento del 8.8%, este aumento se dio en mayor medida en las categorías de 1 y 2 estrellas, principalmente en Mexicali, mientras que en cuanto al número absoluto el mayor crecimiento se dio en los destinos grandes ciudades, con la incorporación de 5,805 cuartos disponibles, principalmente en las categorías de 3 y 4 estrellas, principalmente en Guadalajara.

En los destinos de playa, el mayor crecimiento se dio en los destinos Integralmente planeados, con un incremento del 3.9%, alcanzando 64,640 cuartos, en estos destinos la categoría 5 estrellas tuvo el mayor crecimiento, pasando de 43,525 cuartos a 45,691 cuartos, lo que significa una variación del 5% respecto a lo registrado en diciembre del 2018, lo anterior derivado principalmente de la inserción de mil 500 cuartos en Los Cabos.

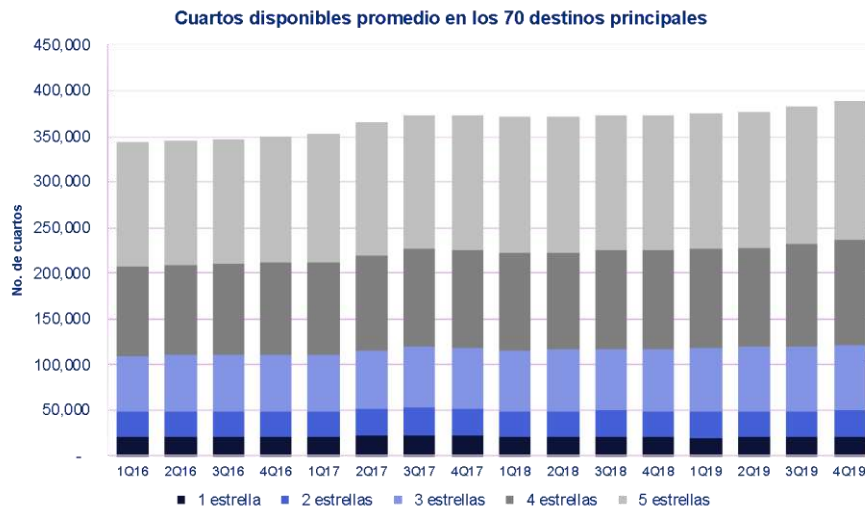
Los niveles de ocupación en las ciudades fronterizas y del interior durante el 2019 disminuyeron constantemente, registrando una disminución, cerrando el año con una variación de -4.4 y -1.6 puntos porcentuales respectivamente, mientras que en los destinos de playa el único incremento respecto al año anterior se dio en los centros tradicionales, los cuales tuvieron una variación de 2.2 puntos porcentuales.

En términos generales las tarifas se incrementaron de 2018 a 2019 en 9% en los destinos de playa y 3.2% en las ciudades. En este tipo de destinos los centros integralmente planeados y los otros destinos de playa tuvieron incrementos en sus tarifas de más de 10% de diciembre 2018 al mismo periodo del 2019.

Cuartos disponibles

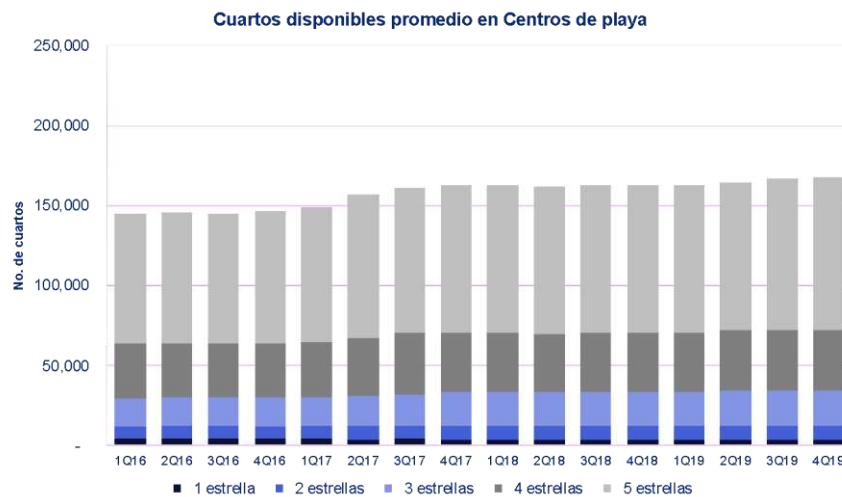
El número de cuartos disponibles en las 70 ciudades monitoreadas por la Secretaría de Turismo al finalizar el 2019 fue de 389,485, esto representa un incremento del 4.2% con relación a lo registrado en diciembre de 2018, el mayor rubro lo componen los hoteles categoría 5 estrellas.

2
7



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

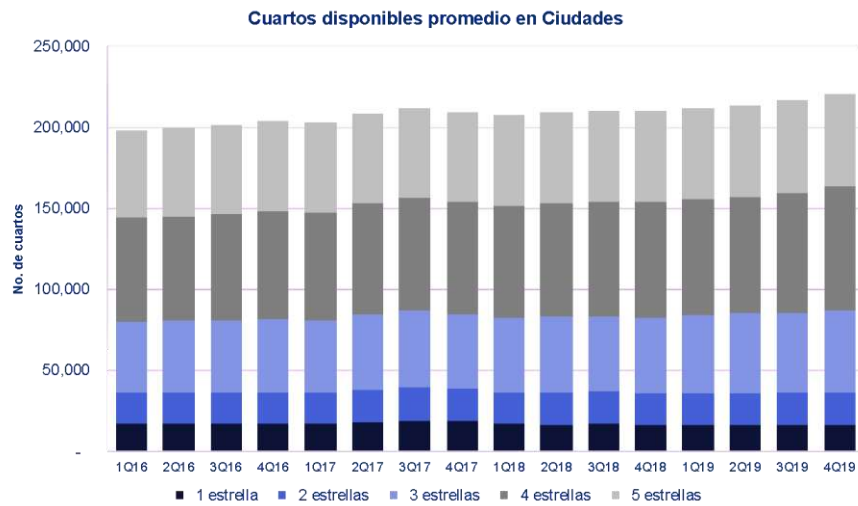
De manera particular los cuartos disponibles en el subgrupo de destinos de playa cerraron el año con una oferta de 168,230 cuartos, aumento del 3% respecto al 2018. En general un crecimiento mínimo pero constante desde finales de 2017.



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

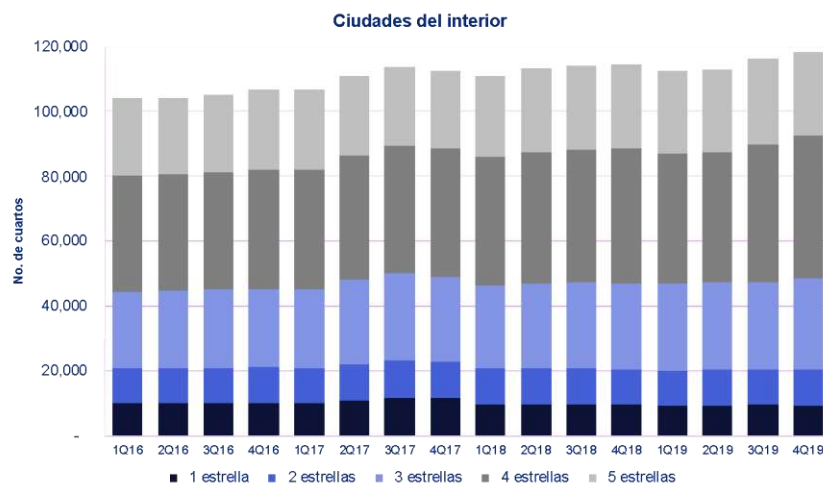
Por otra parte, los destinos de ciudad sumaron 10,794 cuartos promedio, para finalizar el 2019 con un total de 221,255 cuartos, incrementando 5.1%, la principal incorporación se da en hoteles de categoría 4 estrellas.

27



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

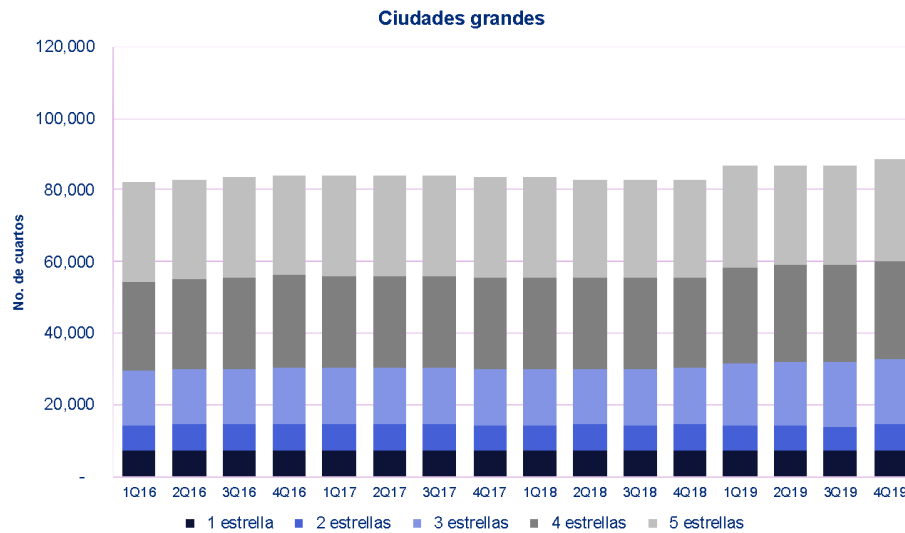
Las ciudades del interior representan 37 destinos, en conjunto suman 118,460 cuartos, registrando un incremento en el último trimestre del 3.4%, respecto al mismo trimestre del 2018, el mayor incremento se mantiene en hoteles categoría 4 estrellas.



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020

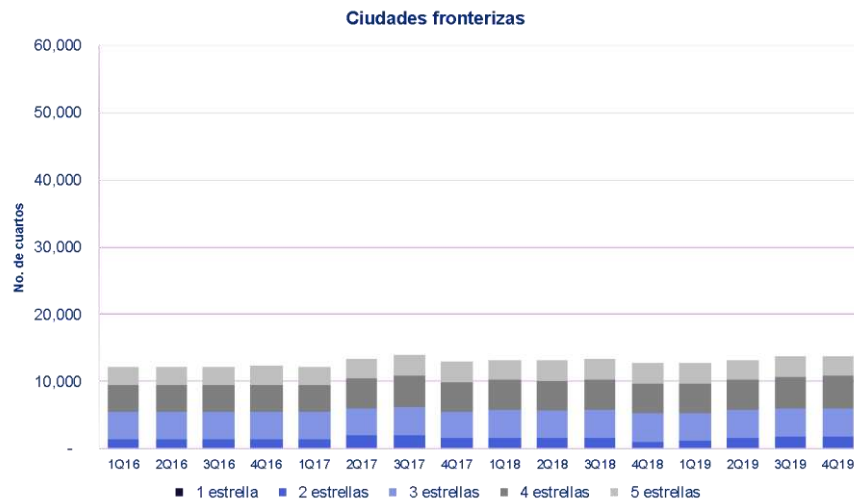
Las ciudades grandes reportaron 88,910 cuartos disponibles, lo que representa un incremento anual del 7%; el mayor crecimiento se ha dado en las categorías de 3 y 4 estrellas con un 15.9% y 8.7% respectivamente.

2
7



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020

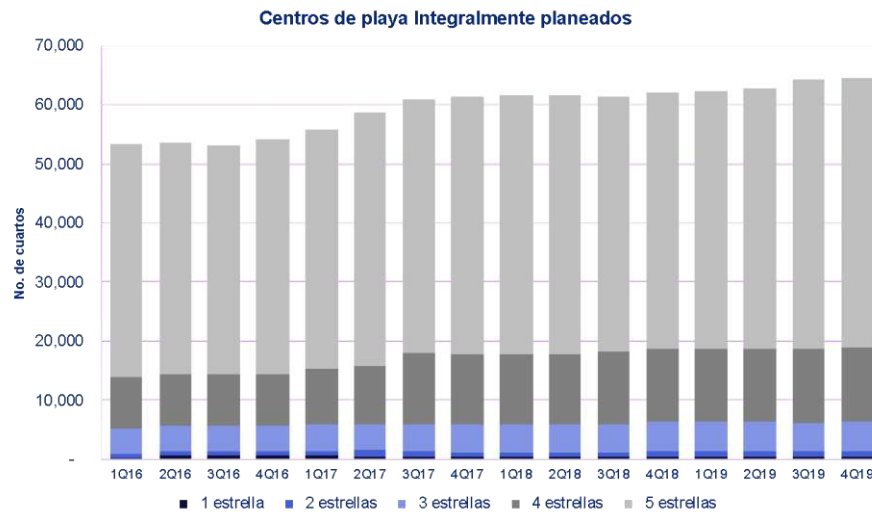
Por otra parte, las ciudades fronterizas cuentan con el menor número de cuartos disponibles, los cuales ascienden a poco más de 13,885 cuartos, registrando un incremento del 8.8% en 2019 respecto a 2018. El mayor incremento se da en la categoría 3 y 4 estrellas.



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

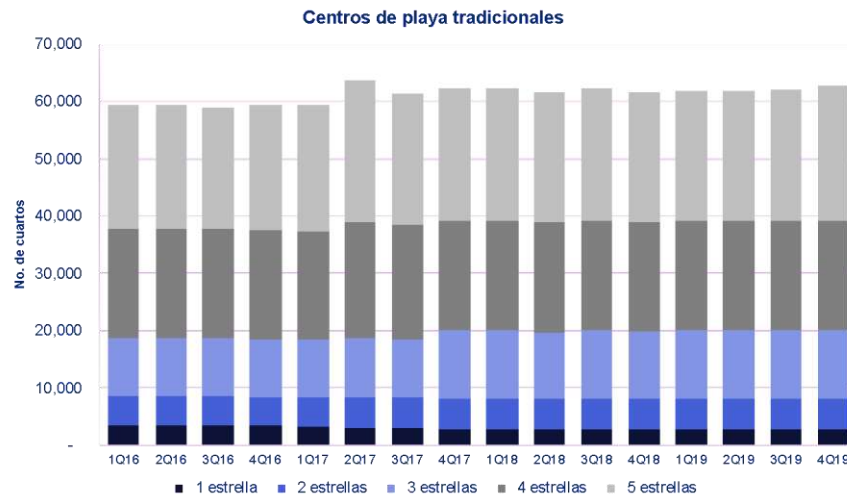
De los más de 168 mil cuartos disponibles en Centros de playa, los Integralmente Planeados representan la mayor proporción (38.4%), estos destinos tuvieron un crecimiento del 3.9% en el año, con un amplio dominio de cuartos de hoteles en categoría 5 estrellas.





Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

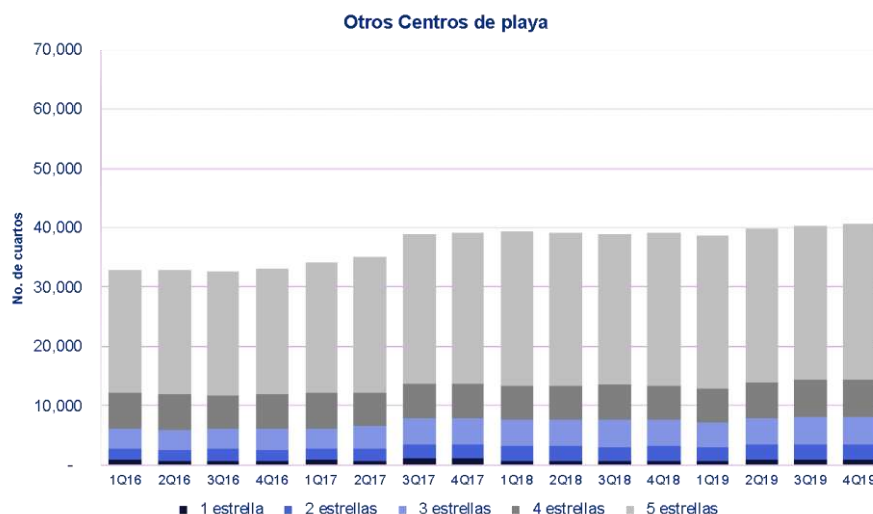
Por su parte en los destinos de playa tradicionales registraron 62,814, lo que representa un crecimiento de 1.7%, dominados por cuartos categoría 5 y 4 estrellas.



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

Finalmente, la subcategoría “Otros centros de playa” ofertaron 40,776 cuartos, lo que representó un crecimiento respecto al 2018 del 3.8%, rubro dominado ampliamente por la categoría 5 estrellas.

2



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020

Porcentaje de ocupación

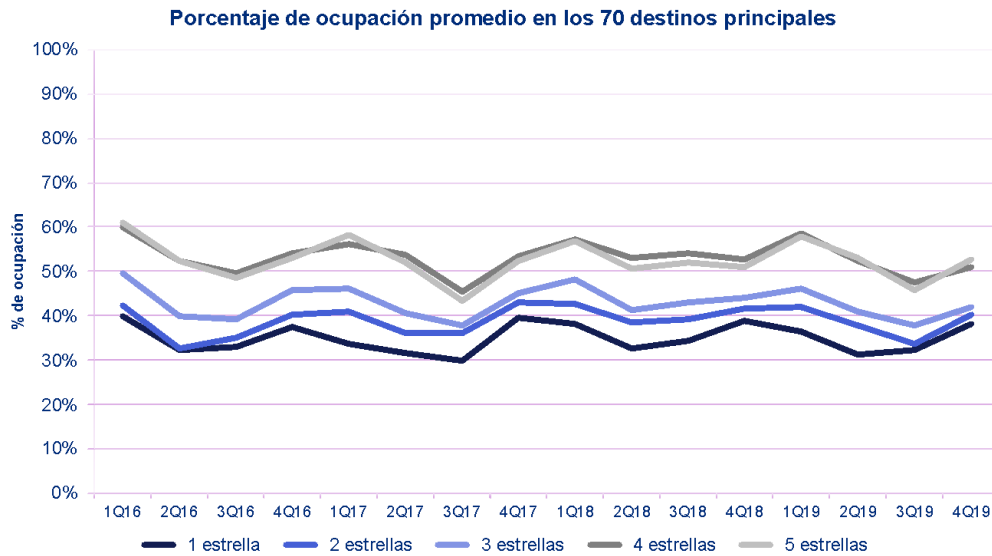
Por tipo de grupo, las mejores ocupaciones se registran en los centros de playa 45.3%, donde destacan los integralmente planeados con una ocupación promedio del 54%, valores -1.5% con lo reportado en 2018.

Para la categoría Ciudades, registró una ocupación promedio de 42.6% al cierre de 2019 y destaca el subgrupo ciudades fronterizas con 53.2%, aunque fue el grupo con el mayor descenso en el porcentaje de ocupación entre 2018 y 2019.

Porcentaje de ocupación promedio			
Total	4Q18	4Q19	Ptos (%)
Total	46.0%	45.3%	-0.78
Centros de playa	51.0%	51.1%	0.07
Integralmente planeados	55.5%	54.0%	-1.49
Otros	47.8%	47.2%	-0.57
Tradicional	50.8%	53.0%	2.19
Ciudades	43.8%	42.6%	-1.16
Del interior	48.0%	46.4%	-1.60
Fronterizas	57.6%	53.2%	-4.40
Grandes	46.0%	45.3%	-0.78

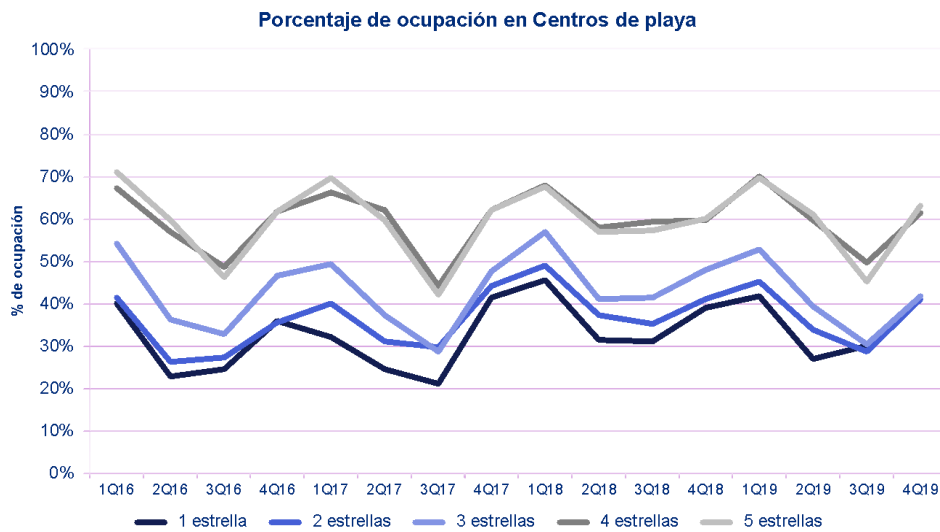
Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

Los porcentajes de ocupación en las ciudades monitoreadas muestran un comportamiento cíclico cada año, con picos más bajos en el segundo y tercer trimestre de cada año, destacar el incremento la categoría de 4 estrellas de alrededor de 1.7% de 2018 a 2019, sin embargo, en las demás categorías se registró una disminución de entre 0.5% a 2%.



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

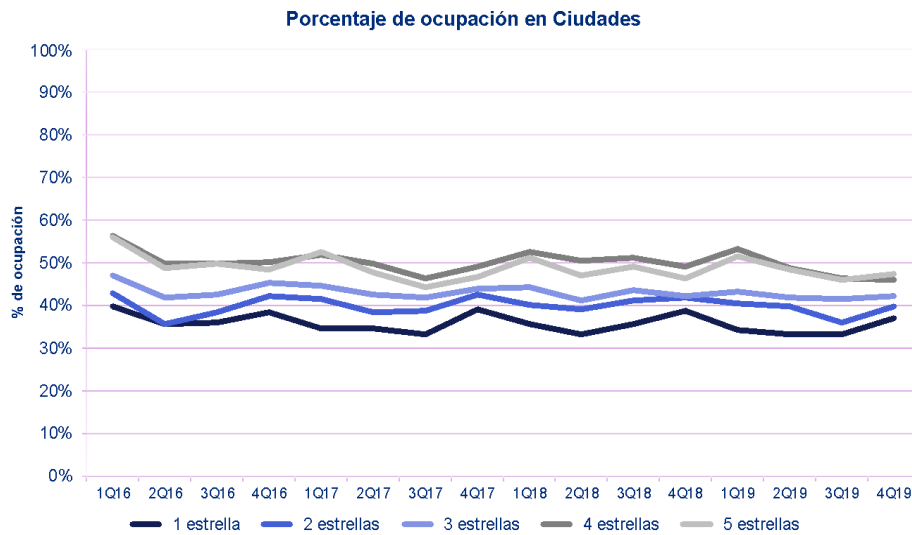
En el caso particular Centros de Playa, la categoría 5 estrellas en los destinos de playa tuvo un incremento de 3.2% respecto a lo reportado en 2018. En general las categorías 4 y 5 estrellas muestran similar comportamiento con mínimas variaciones.



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

Finalmente, para la categoría ciudades en 2019 se reportó un 42.6% de ocupación y en comparativa con el cuarto trimestre del 2018, existe un descenso generalizado de 1.1%, las ocupaciones más altas por subgrupos se dan en primera instancia en ciudades fronterizas y en segundo lugar ciudades del interior.

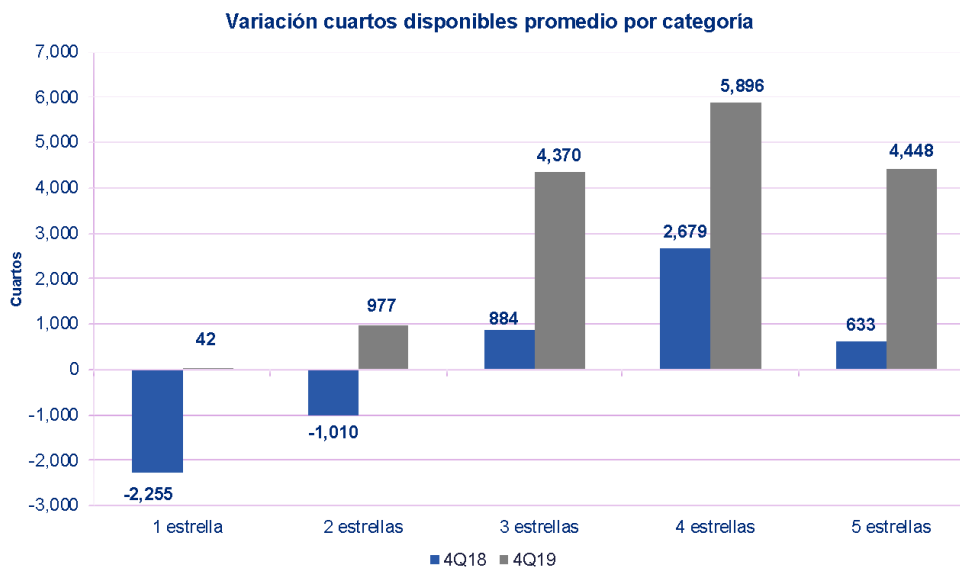
2
7



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

Variación en el número de cuartos de hotel por categoría

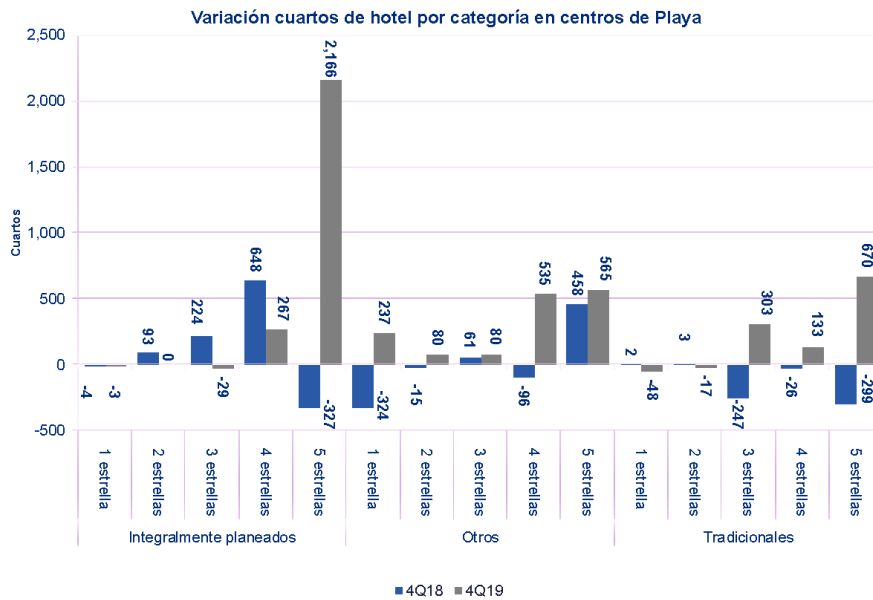
La gráfica muestra una variación trimestral del número de cuartos para el cuarto trimestre del 2019, con relación al mismo período de 2018, donde se muestra el mayor crecimiento en la categoría 4 estrellas. Aquí, la variación anual fue de 5,896 cuartos disponibles al cierre del cuarto trimestre del 2019.



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

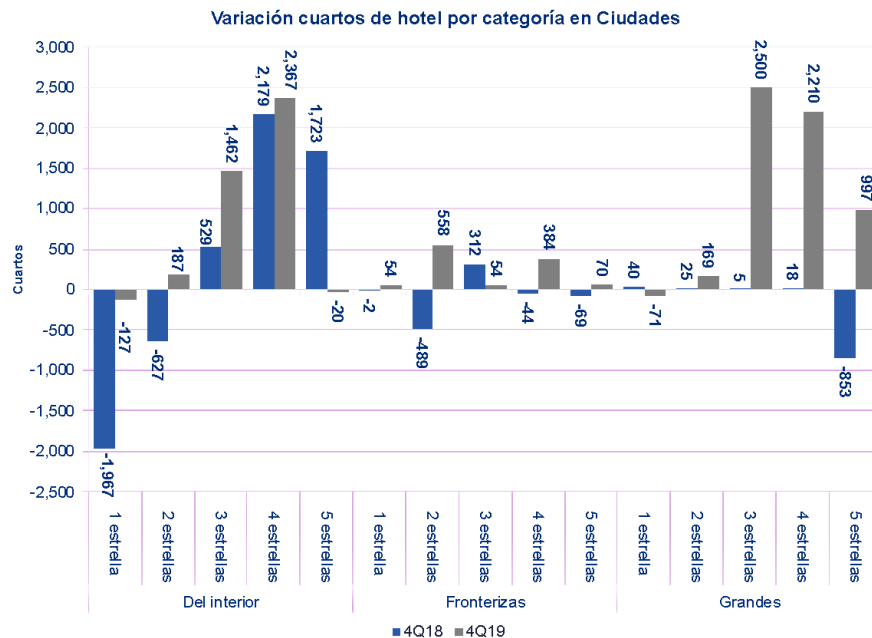
Respecto a la variación de cuartos en centros de Playa en las plazas monitoreadas, de manera uniforme dominan en los tres subgrupos el incremento en cuartos categoría 5 estrellas. En primer lugar, los centros turísticos integralmente planeados, con 2,166 cuartos, en segundo, los destinos tradicionales con 670 nuevos cuartos y finalmente, la categoría “otros” con 565 cuartos adicionales en el período.

2
7



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

En la subcategoría de Ciudades, existen fuertes variaciones por grupo. Por ejemplo, en Ciudades Grandes los incrementos se dan en hoteles categoría 3 estrellas (2,500) y 4 estrellas (2,210). En la Ciudades del Interior, se registran incrementos en categoría 4 estrella (3,367) y 3 estrellas (1,462) y finalmente, la categoría Ciudades Fronterizas, el menor volumen de incremento de cuartos se presentó en la categoría de 2 estrellas (558) y 4 estrellas (384).



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020

Mercado de Espacios Industriales

22

El análisis de los principales mercados de espacios industriales se enfoca en las 12 principales ciudades concentradoras de espacios industriales en México. Los resultados son un compendio monitoreado trimestralmente de la información disponible.

Principales mercados de espacios industriales y porcentaje de desocupación en México



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020

Resultados clave

El mercado de espacios industriales en las principales 12 ciudades del país, finalizó el 2019 con un inventario de 70,994,497 m2. Este resultado representa un incremento del 4.8% de acuerdo con lo registrado al cierre del 2018. En este año, se registró un inventario de 67,738,115 m2, que representa la incorporación de 3 millones de m2 de inmuebles industriales adicionales en todas las clases.

2
7

Clasificación de Desarrollos Industriales	
Ciudad Industrial	Ofrece todas las ventajas de un Parque Industrial, teniendo mayores áreas que este. Cuenta con áreas habitacionales, de servicio, comerciales, de educación, capacitación y recreativas. En general son proyectos satélites que generalmente se ubican en el área de influencia de un centro de población.
Complejo Industrial	Agrupación de grandes industrias, ocupando grandes extensiones en un proyecto planeado, para alojar empresas del mismo giro, similar o complementario. Por su tamaño rebasa las dimensiones de un parque común. (superior a 250 Has)
Parque Industrial	Superficie geográficamente delimitada (superior a 10 Has) diseñada especialmente para el asentamiento de la planta industrial. Busca el ordenamiento de los asentamientos industriales y la desconcentración de las zonas urbanas y conurbadas. Además coadyuva a las estrategias de desarrollo industrial de una región.
Parque Industrial Especializado	Son Parques para el asentamiento de un mismo tipo de industria afines o complementarias. En estos Parques se generan economías a escala
Conjunto Industrial	Agrupación de un número de empresas micro y pequeñas, afines o complementarias, que comparten servicios e infraestructura en un mismo tipo de edificación para ocupación inmediata (menor a 10 Has.). Generalmente operan bajo el régimen de arrendamiento.
Zona Industrial	Es la forma tradicional de agrupamiento de las industrias. El uso de suelo no está planeado y se mezcla indiscriminadamente todo tipo de actividades y asentamientos irregulares. Generalmente forman parte de mancha urbana.
Corredor Industrial	Es un sistema de parques, ciudades o conjuntos industriales localizados sobre un eje carretero importante con origen y destino. Normalmente las empresas son afines o complementaria.

Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020

Al finalizar el cuarto trimestre del 2019 la absorción neta en inmuebles de clase A fue de 1,830,092 m2. En comparativa la absorción durante el 2019 disminuyó aproximadamente en 40% respecto a la registrada en el 2018, en donde se ocuparon más de 3 millones de metros cuadrados de industria.

Cabe destacar que el desarrollo de espacio industrial en el 2019 mostró una relación directa con lo que se ha absorbido, por lo que el segundo y tercer trimestre del año se presentó una disminución en la velocidad de crecimiento en el inventario.

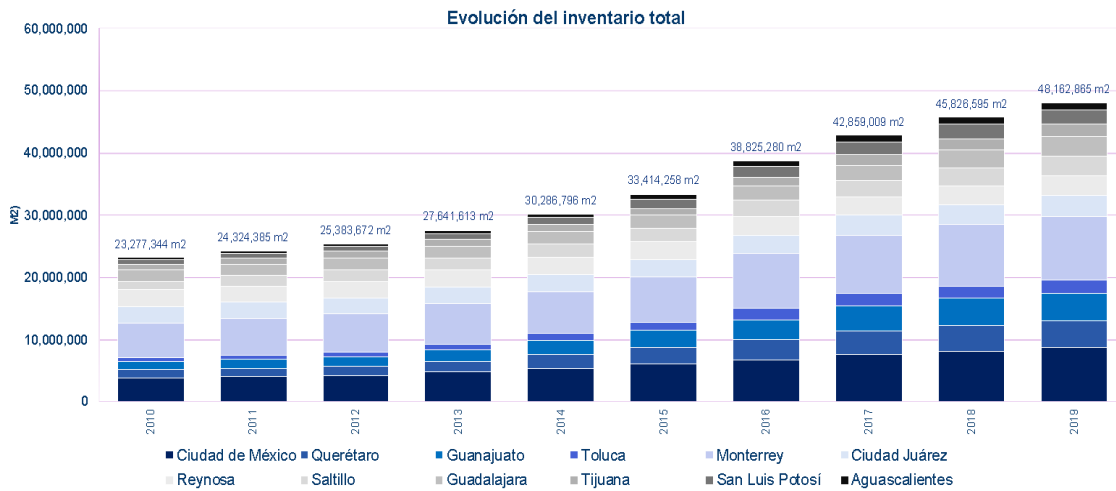
En general el 2019 representó un año complicado para la dinámica de crecimiento industrial siendo uno de los años con menor incremento desde el 2013.

Evolución del inventario

De acuerdo con la evolución histórica del inventario total 2010-2019, los mercados más importantes son la Ciudad de México, Monterrey, Tijuana y Guanajuato, que en conjunto representan el 55% del inventario de las 12 ciudades analizadas. El 2019 cerró con un inventario total de 48.1 millones de m2 rentables existentes.

Cabe señalar que desde 2014, existen mercados emergentes que comienzan a consolidarse con importante jerarquía a nivel nacional: Guadalajara, Querétaro, Guanajuato y Saltillo.

2
7



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020

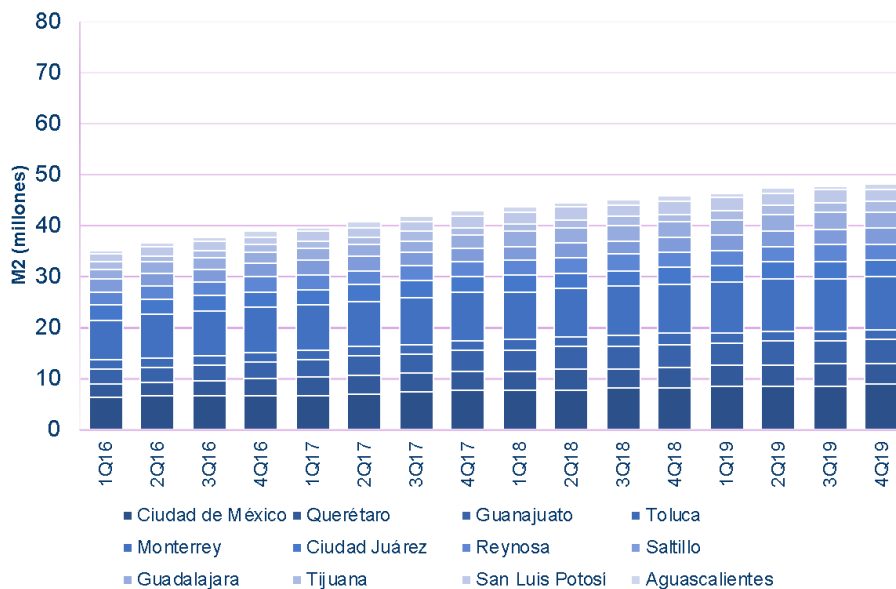
Inventario clase A

La industria clase A está constituida por las mejores instalaciones y pueden ser adaptadas para todo tipo de requerimientos desde refrigeración hasta industria pesada y representan el valor paramétrico más destacado del mercado.

Como se muestra en la gráfica de referencia, los dos primeros trimestres del 2019 mostraron las mejores métricas de nuevos m2 de renta incorporados sin embargo la segunda mitad del año mostró una contracción en el mercado con menor dinámica en la clase A.

El inventario de clase A llegó a un total de 48,162,865 m2, incrementando del 4.8% respecto al 2018, lo que significa la incorporación de más de 3 millones de m2. El inventario de inmuebles de clase A que representa la mayor proporción, es el ubicado en Monterrey, el cual representa el 21% del total en el mercado, seguido de la Ciudad de México con 18% del área industrial y Guanajuato con el 10%.

Evolución del inventario Clase A

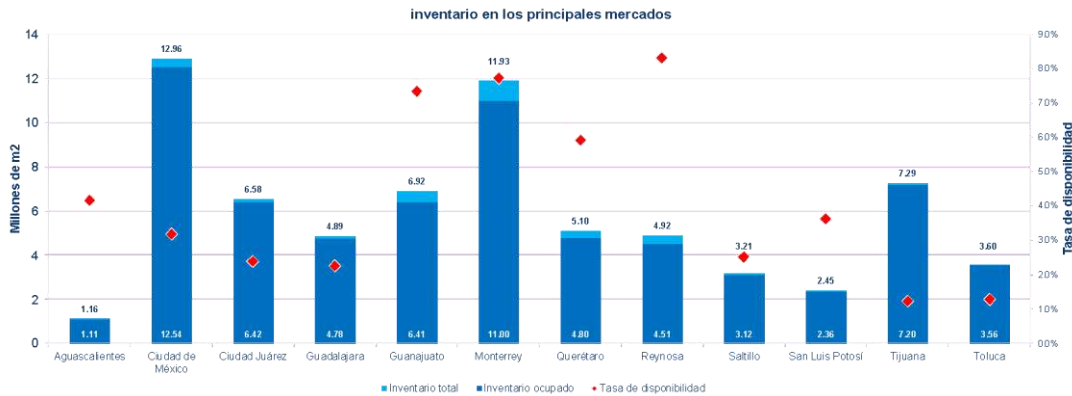


2
2

Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020

Porcentaje de ocupación

Respecto a las ciudades con las tasas de desocupación promedio más altas, destaca Reynosa con 8.3%, Monterrey 7.7% y Guanajuato con 7.3% respectivamente. Por otra parte, Tijuana y Toluca cuentan con niveles de desocupación más sanos de menos del 1.5%.



Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020

En general, las condiciones del mercado de espacios industriales en México pueden catalogarse como un mercado altamente dinámico que crece principalmente en la ZMCM, en las zonas fronterizas y en el corredor del Bajío. Sin embargo, se debe tomar en cuenta que son las ciudades medias las que muestran mejores absorciones y menores porcentajes de desocupación. A continuación, se muestran las principales características de las 12 ciudades más dinámicas en el mercado industrial.

Resumen general mercado industrial 4Q 2019

Mercado	Inventario	Desocupación	Precio US/m ²
Aguascalientes	1,156,509 m ²	4.19%	USD\$3.46
Ciudad de México	12,959,625 m ²	3.21%	USD\$4.94
Ciudad Juárez	6,575,985 m ²	2.40%	USD\$4.37
Guadalajara	4,888,892 m ²	2.27%	USD\$4.34
Guanajuato	6,919,838 m ²	7.35%	USD\$3.50
Monterrey	11,925,646 m ²	7.74%	USD\$3.81
Querétaro	5,104,729 m ²	5.94%	USD\$3.50
Reynosa	4,917,309 m ²	8.33%	USD\$3.54
Saltillo	3,206,165 m ²	2.54%	USD\$3.77
San Luis Potosí	2,448,734 m ²	3.64%	USD\$3.89
Tijuana	7,286,193 m ²	1.24%	USD\$4.78
Toluca	3,604,872 m ²	1.30%	USD\$4.25
Mínimo	1,156,509 m ²	1.24%	USD\$3.46
Máximo	12,959,625 m ²	8.33%	USD\$4.94

Fuente: Reporte Inmobiliario Softec para Fortem Capital abril 2020.

2
7

Estimación general del mercado Softec

Mercado: en opinión de Softec, la situación y el entorno mundial causado por la pandemia del coronavirus COVID 19, traerá severas transformaciones en muchas de las actividades y preferencias de las personas y como consecuencia podrán afectar los mercados inmobiliarios. Parecería claro que los cambios en los patrones de consumo tardarán algún tiempo en manifestarse. Sin embargo, las presiones demográficas de un país joven como lo es México indicarían que parecería necesario que la base inmobiliaria del país continúe creciendo.

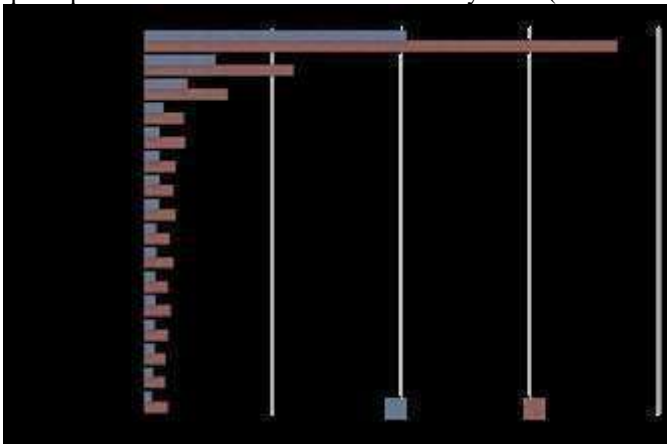
Factores de cambio: los cambios inducidos por la demografía tienden a ser determinísticos. Es posible estimar, en base a la estructura de la población la demanda para diversos tipos de productos inmobiliarios. Si bien es cierto que la demografía permite proyectar y cuantificar la demanda futura, la capacidad de compra, dada por la economía y los cambios en las preferencias del consumidor, definen que tipo de productos y de que valor son los que se demandan.

Es muy posible que la situación actual, dada por la pandemia del coronavirus COVID 19, tenga un impacto en determinar el tipo de productos que los consumidores demanden, pero es improbable, que tenga un efecto duradero sobre el volumen de productos inmobiliarios demandados.

Generadores de demanda: el principal generador de demanda es la estructura demográfica. Este generador es complementado por la inversión para generar empleos, los incentivos a la migración y la capacidad de compra de las familias. Cada vez que se forma un nuevo núcleo familiar, se observa que se detona la demanda de diversos productos y servicios. Estos incluyen, pero no están limitados a: vivienda, espacio comercial, espacio laboral (oficinas e industrial), espacio educativo, espacio público y suelo urbano.

Crecimiento de las ciudades mexicanas: según el McKinsey Global Institute, a partir del 2010 las ciudades del mundo van a tener un crecimiento acelerado. En el caso de México, entre el 2010 y el 2025 la economía de las ciudades que representan el 50% del PIB, en casi todos los casos, duplicarán el tamaño de sus economías.

Variación del tamaño de la economía de 16 ciudades mexicanas que representan el 50% del PIB entre 2010 y 2025 (Cifras en miles de millones de USD)



Fuente: McKinsey Global Institute Urban world: Mapping the economic power of cities, 2011.

El crecimiento que detonarán estas ciudades mexicanas traerá como consecuencia la expectativa de un incremento de la demanda de diversos productos inmobiliarios.

Evolución esperada de los mercados inmobiliarios

2
7

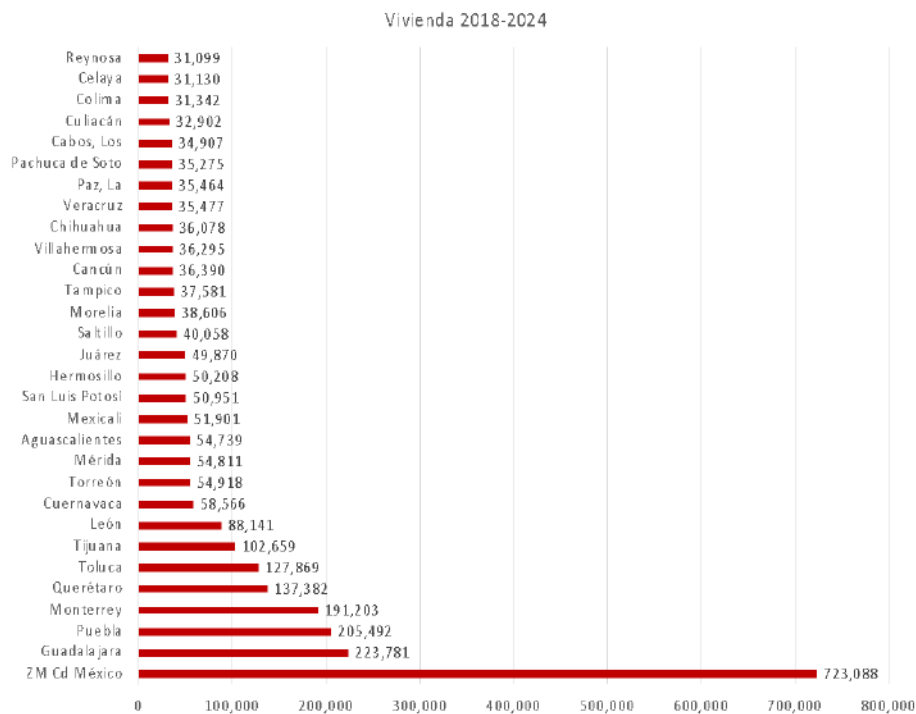
El impacto de la entrada al mercado laboral generará un incremento en la demanda de diversos productos inmobiliarios en México. Softec especula que entre 2020 y 2035 habrá un incremento en la demanda que se puede resumir de la siguiente manera:



Fuente: Softec, 2020

Mercado de vivienda

El mercado de vivienda crecerá aproximadamente 6 millones de viviendas entre 2018 y 2024. De este crecimiento, 3.6 millones de viviendas se harán en las principales 100 ciudades del país. La gráfica a continuación muestra la estimación de crecimiento de los principales 30 mercados del país. Se estima que este crecimiento implica una inversión de \$3.6 billones de pesos.



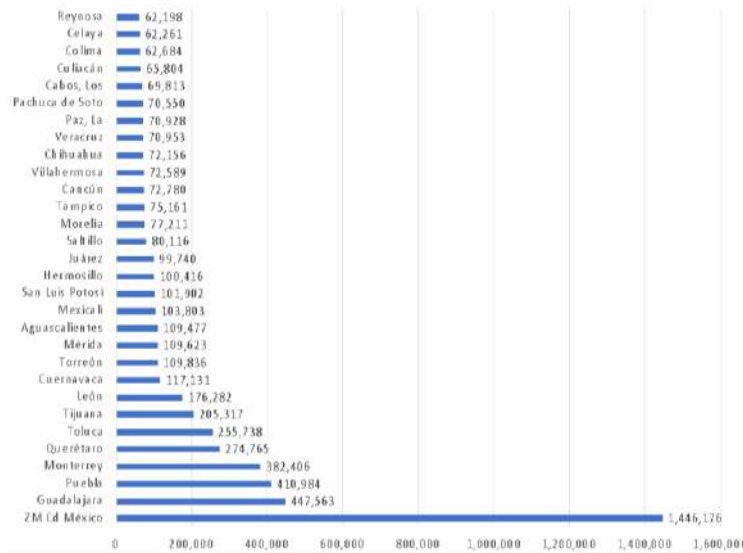
Fuente: Softec, 2020

2
7

Mercado laboral

El crecimiento del parque de vivienda vendrá asociado al crecimiento de la fuerza laboral. De acuerdo con el Inegi, en 2010 el 83% de los hogares tenían entre una y tres personas ocupadas. La siguiente gráfica muestra el número de nuevos empleos que se demandarán por la población entre 2018 y 2024. En las 100 principales ciudades, Se estima que se demandarán hasta 7.2 millones de nuevos empleos. Estos podrán ser afiliados a los institutos de seguridad social o independientes.

Nuevos Empleos en los 30 mercados más grandes del país.



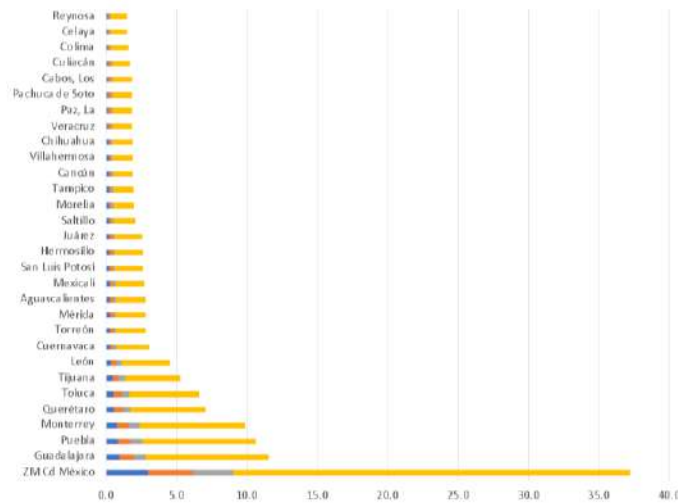
Fuente: Softec, 2020

Mercado de espacio laboral

Asociado a cada empleo, se requiere espacio para llevar a cabo esa actividad. De acuerdo con las tendencias observadas en cada ciudad, el espacio productivo pudiera crecer hasta 184 millones de m2 techados entre 2018 y 2024. Esto representaría una posible inversión de \$4.0 billones de pesos. 15 millones de m2 pudieran ser de espacio comercial, 13 millones de m2 pudieran ser de oficinas, se podrían producir hasta 182,000 cuartos de hotel y, hasta 142 millones de m2 de espacio industrial.

Estimación de crecimiento del espacio laboral de los 30 mercados más grandes del país .

2
7



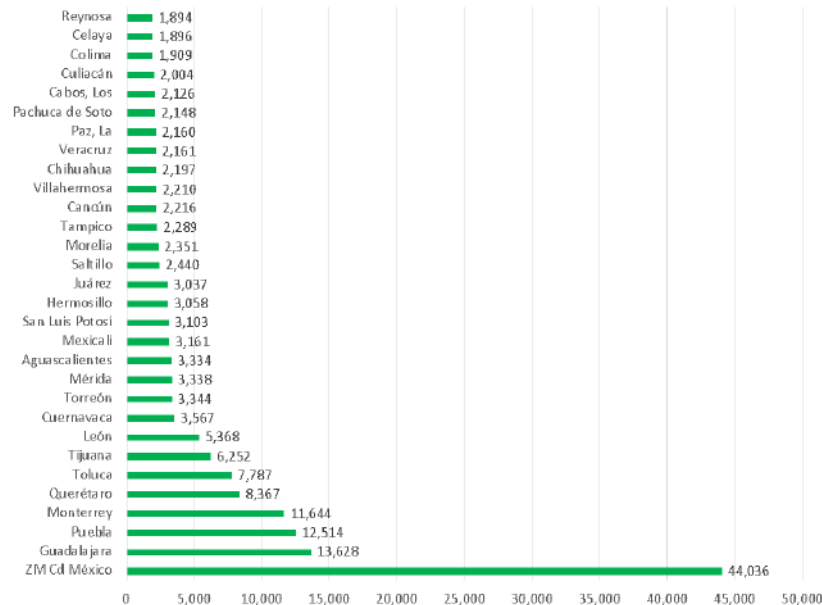
Fuente: Softec, 2020

Esta última cifra pudiera verse beneficiada por la entrada en vigor del T-MEC y entre México y la Unión Europea.

Mercado de suelo

Para lograr un crecimiento urbano armónico y generar bienestar, será necesario habilitar suelo para albergar el crecimiento de las ciudades. Aunque hay un proceso de redensificación de los centros urbanos, el crecimiento será tanto en densificación, regeneración y expansión de los centros urbanos. Se estima que deberán urbanizarse hasta 240,000 hectáreas entre 2018 y 2024, con una inversión de hasta \$1.0 billones de pesos.

Crecimiento del suelo urbano de los 30 mercados más grandes del país.



Fuente: Softec, 2020

Existen las condiciones demográficas y de mercado que permitirían una expansión acelerada del entorno urbano. Entre 2018 y 2024, Se estima que pudieran invertirse hasta \$8.4 billones de pesos en el sector

inmobiliario en México. Es posible que esta inversión pudiera ser diferida por políticas públicas restrictivas y/o por efecto de la pandemia del coronavirus COVID 19. Sin embargo, la presión demográfica causada por la formación de nuevos hogares y el nacimiento de nuevas personas llevarán a que el espacio inmobiliario continúe su expansión y generen la posibilidad de continuar invirtiendo en el sector.

Es posible que el turismo vacacional se reduzca por lo menos en los siguientes 1 a 2 años, que la manera como se interactúa con el comercio cambie y que la industria de los restaurantes se transforme. Sin embargo, todos estos cambios abrirán nuevas oportunidades de servir a los clientes y generar lugares de vivienda, empleo, comercio, esparcimiento y convivencia.

2.7.5. Oportunidad de Inversión

El surgimiento de la pandemia asociada con la enfermedad COVID 19 (causada por el coronavirus SARS-CoV-2) a partir de 2020 ha traído una pérdida de vidas humanas importante, así como retos sin precedentes para todos los países del mundo en materia de seguridad social y acceso a la salud. Las medidas de contención y distanciamiento social afectan a empresas con cierres parciales o totales, trabajadores que pierden su empleo o que enfrentan reducciones a su principal fuente de ingreso.

Dicha emergencia sanitaria agravó pronósticos de la economía mexicana que ya mostraban signos de deterioro con crecimientos nulos al 2019 y se reportó retroceso en 2020.

Tomando en cuenta indicadores macroeconómicos de México e internacionales, previsiones de Organismos Gubernamentales y de instituciones privadas de prestigio se observa que estamos atravesando una crisis sanitaria y económica sin precedentes, derivada de la pandemia actual.

Aunado a esto existen factores políticos internos y externos, percepción internacional que se refleja en la calificación como País, indicadores de seguridad y combate a la corrupción que trae consigo una elevada incertidumbre.

Hay señales de una recuperación paulatina y progresiva, sin embargo, la perspectiva dependerá de las políticas económicas que implemente el gobierno actual, así como la aplicación de vacunas a la mayor parte de la población que ayude a para mitigar este riesgo y ambas ayuden a mantener al país en niveles competitivos a nivel mundial.

Entre otros factores que afectarán el desempeño de la economía existen los posibles cambios derivados del nuevo estilo de vida fomentado por la pandemia en patrones de consumidores, las estrategias de política económica y fiscal que apoyen reactivación de empresas, las afectaciones por cierre de fuente de empleos y la capacidad de los trabajadores para recolocarse en el mercado laboral, los cambios en la productividad por nuevas medidas de seguridad, los posibles efectos de la confianza en los mercados financieros con las perspectivas de los fundamentales de la economía, así como los efectos de la entrada en vigor del T-MEC, resultados de la política nacional en el cierre del sexenio actual, los cambios en política externa que la administración de Joe Biden ha tomado como primeras acciones y que se darán en forma más intensa por una ideología diferente a la administración previa.

Se deben de tomar iniciativas gubernamentales de reactivación económica más intensas para revertir los efectos de la crisis actual, los organismos privados adicionalmente también deben analizar iniciativas factibles que se puedan emprender para iniciar una recuperación paulatina por lo menos en el corto plazo y trabajo en conjunto. Así como la creación de condiciones de certidumbre para incentivar las inversiones de carácter privado nacional y extranjeras.

En este sentido se han dado los primeros pasos mediante el acuerdo entre el Gobierno y la iniciativa privada, el presidente del Consejo Coordinador Empresarial (CCE), para realizar inversiones en varios paquetes.

Es importante recalcar que el panorama actual hace más difícil el predecir rumbos económicos, inclusive diferentes organismos gubernamentales manejan sus conclusiones con base a sus expectativas y necesidades, sin embargo, consideramos que coinciden hacia un desarrollo de recuperación paulatina, con dependencia de algunos factores relevantes internos y externos.

El Gobierno Federal a través de los Criterios Generales de Política Económica (CGPE) para el ejercicio fiscal 2021 detalla en sus conclusiones factores que guardan cierta concordancia con lo comentado previamente y que en términos generales apuntan sobre dos vertientes con aspectos positivos y de riesgo que impactarían sus estimaciones.

Entre los factores que pueden generar un entorno más benéfico se encuentran: **1)** disminución significativa del COVID-19 mediante la aplicación de vacuna a un porcentaje significativo de la población, promover cultura de prevención mediante aplicación de medidas seguridad; **2)** una disminución de las barreras al comercio; **3)** aumentos en la productividad global.

Dentro de los riesgos a la baja destacan: **1)** que continúen las interrupciones por COVID-19 en tanto no se logre inmunizar a la mayoría de la población que se vea afectado por las “olas” o nuevas CEPAS y se profundicen las tensiones comerciales afectando la estabilidad del sistema financiero y el crecimiento global de mediano plazo; **2)** una intensificación de los conflictos comerciales y los riesgos geopolíticos como el de EE.UU-China; **3)** una recuperación de la economía de EE.UU más lenta que la esperada; y **4)** condiciones más restrictivas en los mercados financieros internacionales que afecten la inversión y los flujos de capitales a nivel mundial. **5)** Afectación negativa de la calificación de México.

Así mismo señalan en resumen de analistas encuestados por Blue Chip (edición de marzo de 2020) que durante el periodo 2022-2026 se espera crecimiento de la actividad económica global mayor que el promedio esperado para 2020 y 2021 de 0.25%. En particular, para EE.UU pronostican que durante el periodo 2022-2026 el PIB de ese país se expanda a un ritmo anual promedio de 2.0%. La estabilización esperada para la economía estadounidense se explica por las medidas de apoyo fiscal y monetario que el gobierno ha puesto en marcha.

Se estima que en el mediano plazo crecimiento de la demanda externa de México, que se verá soportada por una mayor competitividad. El crecimiento poblacional como demandante de infraestructura junto con resultados positivos en generación de empleo, una mayor disponibilidad de financiamiento y mejores niveles crecientes de inversión, generaría una aceleración gradual en la demanda interna.

En contraste, se espera que las exportaciones petroleras se recuperen gradualmente, en la medida que se incremente la plataforma de producción de petróleo. Esta plataforma de producción incluye la esperada por parte del sector privado. Finalmente, se espera que tanto la demanda interna como la externa propicien un entorno favorable para el consumo y la inversión.

De esta manera, se estima que en el periodo 2022-2026 el PIB de México registre un crecimiento real anual de entre 2.0 y 3.0%.

Durante el horizonte proyectado, el déficit de la cuenta corriente de la balanza de pagos se ubicará en un nivel promedio de 1.4% del PIB, que puede considerarse moderado. Este escenario también incorpora precios promedio de la mezcla mexicana para el periodo 2022-2026 de 49.3 dpb, en promedio, la tendencia a la baja en los futuros del precio del WTI y el diferencial del periodo 2019-2020 entre los precios de esta referencia internacional y el de la mezcla mexicana. El escenario macroeconómico de mediano plazo está sujeto a riesgos que podrían modificar las trayectorias anticipadas.

En Fortem consideramos que las oportunidades de inversión y de desarrollo inmobiliario en el País van a continuar su manifestación de forma paulatina en 2021 y con mejores perspectivas en 2022 sobre todo en zonas que el Gobierno Federal quiera apoyar, no obstante, pensamos que la cautela y análisis profundo ante un

2
7

panorama complejo cobra una relevancia importante, ya que existen aspectos internos y externos que no han permitido un desarrollo más dinámico de la economía en forma general.

Se abren ventanas de oportunidad para la inversión selectiva ya que existen factores de crecimiento natural de la población en zonas urbanas, reordenamientos urbanos e impulso a la actividad productiva que se presentan y/o se necesitan atender y que complementen las zonas de desarrollo que el Gobierno impulse en mayor medida.

Fortem coincide en que para poder lograr mayor estabilidad y crecimiento es necesario que se busque en el ámbito interno adoptar una política de apoyo a la industria en general para empujar a que globalmente sea competitiva y productiva a través del desarrollo de infraestructura, innovación y progreso tecnológico. En este sentido la Industria de la Construcción en México tiene el reto de volver a ser uno de los principales motores que impulsan a la economía del país.

Los esfuerzos se encaminarán a buscar alternativas de inversión en zonas que cuenten con factores favorables para desarrollo inmobiliario como ciudades con crecimiento económico y/o poblacional que detonen demanda, ciudades que cuenten con una coyuntura pro desarrollo e inversión conforme al “Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020-2024.” o por iniciativas de los gobiernos locales que busquen controlar la expansión de las manchas urbanas y consolidar las ciudades para mejorar la calidad de vida de los habitantes, lo cual sería un importante indicador de atención responsable al rezago de vivienda, a la planeación y gestión de ciudades con la capacidad de asentar de manera segura, sustentable, responsable y eficiente a las nuevas y actuales generaciones.

Por otro lado, también será importante visualizar zonas con tendencias positivas en sus indicadores como crecimiento de PIB y que el bienestar vaya en aumento.

No obstante que se cuente con elementos positivos para una potencial inversión, y para cumplir con la premisa de Inversión prudente se complementará con estudios específicos de especialistas que sean necesarios dirigidos al proyecto en cuestión adaptando la oferta con los requerimientos y patrones de consumo locales. Así como con aquellos que tengan un destino específico con cliente y contratos de mediano plazo, sobre todo porque consideramos existen elementos que pueden afectar condiciones para las inversiones que se han comentado anteriormente y que podríamos destacar entre otras:

- Aplicación de Política económica congruente con desarrollo sostenido.
- Inversión pública en infraestructura.
- Panorama externo lleno de complejidades, (cambio de presidencia en el principal socio comercial de México a partir de enero 2021), existirán cambios en política externa que establezca la administración de Joe Biden, posible inestabilidad en el tipo de cambio si no son acertadas las decisiones de carácter económico y por implementación de políticas monetarias restrictivas.
- Entrada en vigor del T-MEC.
- Factores de riesgo como son una reducción de precios del petróleo o de la plataforma de producción petrolera, disminución sobre calificación de PEMEX y aplicación de programas que no contrarresten las presiones sobre la paraestatal.
- la continuación de las presiones inflacionarias.
- Pandemias como el COVID, u otros de salud pública globales o locales que afecten desempeño económico.
- Así como también tendencias demográficas, inversión extranjera, percepciones de terceros como calificaciones de riesgo País, gobernanza, seguridad, etc.

De acuerdo Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021-2024, (datos actualizados al 2010) se detectó que existían 493,817 hectáreas susceptibles a incorporarse a suelo urbano, de

las cuales 86,408 se encontraban en suelo intraurbano localizados en las 129 ciudades que cuentan con más de 50 mil habitantes según el Sistema Urbano Nacional, con capacidad de utilizarse para 7.1 millones de viviendas (Gobierno Federal, Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018, publicado en el D.O.F. el 30 de abril de 2014).

Se estima que existan 217 localidades con más de 50 mil habitantes que se encuentran dentro de los objetivos del plan de negocios (11 localidades con más de un millón de habitantes, 25 en el rango entre 500 mil y un millón de habitantes, 95 entre 100 mil y 500 mil habitantes, 86 entre 50 mil y 100 mil habitantes),

Adicionalmente Softec estima que pudieran invertirse hasta \$8.4 billones de pesos en el sector inmobiliario en México en el periodo 2018-2024.

Fortem busca estar en congruencia con los diversos programas gubernamentales, así como con objetivos prioritarios del PROGRAMA NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO 2021-2024 para un desarrollo armónico en las ciudades en donde encuentre oportunidades de inversión atractivas.

2.8. Estructura corporativa

Fortem Capital, II, S.C., cuenta con dos socios, una persona física y una personal moral, cuya participación se detalla a continuación:

SOCIO	PARTES SOCIALES	VALOR	PORCENTAJE
Miguel Sánchez Navarro Madero RFC: SAMM750923TB4	1	\$999.00	99.99%
Fortem Capital Holdings, S.A.P.I. de C.V. RFC: FCH2108167C0	1	\$1.00	0.1%
TOTAL	2	\$1,000.00	100.00%

2.9. Desempeño Ambiental

En virtud de que las actividades propias del Administrador no implican un riesgo ambiental, no se cuenta con una política ambiental específica adicionales al cumplimiento con las regulaciones locales y federales en materia ambiental ni se pretende instalar un sistema de administración ambiental ni programa alguno para la protección, defensa o protección del medio ambiente y los recursos naturales. El Administrador no cuenta con certificado o reconocimiento ambiental alguno.

2.10. Descripción de los principales activos

En virtud de que el Administrador es una entidad de reciente creación sin operaciones previas a la primer emisión ni activos relevantes, constituida únicamente para participar como Fideicomitente y Administrador en la operación descrita en el presente Suplemento, no se incluye una descripción de activo alguno. Asimismo, a la fecha del presente Suplemento, el Fideicomiso de la primera emisión sólo ha realizado Inversiones que se describen en la sección track record.

2.11. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

A la fecha del presente Suplemento, no hay ningún proceso judicial, administrativo o arbitral pendiente en contra del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador o cualquier otro tercero que pudiera ser relevante para los Tenedores de los Certificados Bursátiles. A la fecha, el Fideicomitente no se encuentra en ninguno de los supuestos de los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles.

2.12. Acciones representativas del capital social.

El capital social del Administrador es de 1,000.00 (mil Pesos 00/100 M.N.).

El Fideicomitente es una sociedad civil cuyos socios son los señores Miguel Sánchez Navarro Madero, quien cuenta con una parte social con valor de \$999.00 (novecientos noventa y nueve Pesos 00/100 M.N.) y Tania Brockman Quiñones, quien cuenta con una parte social con valor de \$1.00 (un Peso 00/100 M.N.).

Las partes sociales pueden ser de valor y categoría desiguales pero actualmente, las partes sociales confieren a los socios los mismos derechos y obligaciones.

2.13. Dividendos.

El Administrador pretende destinar una porción sustancial de sus flujos de efectivo futuros para sus requerimientos de capital de trabajo y, por el momento, no contempla pagar dividendos en el futuro cercano. El Administrador podría considerar adoptar una política de dividendos en el futuro, con base en diversos factores, incluyendo los resultados operativos, la situación financiera y los requerimientos de capital del Administrador, cuestiones de índole fiscal, prospectos de negocios futuros y otros factores que el consejo de administración o los socios del Administrador consideren relevantes.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

2
7

3. ADMINISTRADOR Y ACCIONISTAS

El Fideicomitente es una sociedad civil controlada por un grupo de socios en el que participan Miguel Sánchez Navarro Madero.

Las Partes Sociales pueden ser de valor y categoría desiguales, pero actualmente, las partes sociales confieren a los socios los mismos derechos y obligaciones.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

2
7

4. ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS DEL ADMINISTRADOR

4.1. Estatutos Sociales

A continuación se incluye un resumen de los principales artículos de los estatutos sociales del Administrador:

PRIMERA.- La denominación de la Sociedad es “FORTEM CAPITAL II”, la que irá seguida de las palabras SOCIEDAD CIVIL, o de sus abreviaturas S.C. (la “**Sociedad**”).

SEGUNDA.- La sociedad, con carácter preponderantemente económico, pero sin que constituya una especulación comercial tendrá como objeto social:

1. Prestar cualquier tipo de servicios profesionales permitidos por la ley a terceras personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, incluyendo sin limitar servicios de administración y operación de proyectos y desarrollos, servicios de consultoría financiera, la elaboración e implementación de estudios de factibilidad comercial, financiera y fiscal, servicios fiscales, legales y contables.

2. Celebrar todo tipo de contratos, convenios, acuerdos y documentos necesarios para llevar a cabo su objeto, tales como contratos de compraventa, depósito, fianza, arrendamiento, subarrendamiento, administración, asistencia técnica, servicios, consultoría, asociación en participación, fideicomisos, empleo y cualesquiera otros.

3. Adquirir, suscribir, emitir, aceptar, endosar, avalar y en general negociar con todo tipo de títulos de crédito, y constituirse como obligada solidaria y/o garantizar obligaciones propias o en favor de terceros.

4. Desarrollar, adquirir, transferir, explotar y registrar patentes, invenciones, marcas, nombres comerciales y derechos de autor, necesarios o convenientes para la realización de su objeto social; obtener y dar licencias a o en favor de terceros, y prestar o recibir asistencia técnica de cualquier tipo.

5. Dar y contratar préstamos y otorgar garantías en seguridad de obligaciones de la Sociedad y/o de terceros.

Ninguno de los fines anteriores se realizará con ánimo de especulación comercial.

TERCERA.- El domicilio de la sociedad será en **CIUDAD DE MÉXICO, MÉXICO**, pero podrá establecer agencias y sucursales en cualquier lugar de los Estados Unidos Mexicanos o del extranjero y pactar domicilios convencionales, sin que por ello se entienda cambiado su domicilio social.

SEXTA.- El capital inicial de la Sociedad es la cantidad de \$1,000.00 (MIL PESOS MONEDA NACIONAL), y estará dividido en partes sociales. Cada socio tendrá una parte social y tendrá un voto por cada \$1.00 (UN PESO MONEDA NACIONAL), que haya contribuido al capital social. El capital será susceptible de aumento por aportaciones posteriores de los socios, la admisión de nuevos socios o capitalización de utilidades. El capital podrá disminuirse por retiro parcial o total de las aportaciones o de la manera contemplada en el Código Civil para la Ciudad de México.

SÉPTIMA.- Cuando un socio realice contribuciones adicionales de capital o adquiera la totalidad o una parte de la parte social de otro socio, el valor de su parte social se incrementará proporcionalmente.

El Secretario de la Sociedad será responsable de llevar un libro de registro de socios. El Secretario deberá registrar u ordenar que se registre el nombre y el domicilio de cada uno de los socios, sus aportaciones, el

porcentaje de participación en el capital social, cualquier incremento o decremento del porcentaje de participación de cada socio y las cancelaciones o transmisiones de las partes sociales que se hicieran conforme a estos estatutos. Dichas transmisiones no surtirán efectos frente a terceros a menos que se encuentren registradas en dicho libro de registro de socios.

OCTAVA.- La reducción de capital social resultante de la amortización de pérdidas se hará proporcionalmente entre los socios de acuerdo a sus respectivas aportaciones de capital. En caso de separación, el socio que desee separarse de la Sociedad deberá notificar su intención por escrito al Secretario, surtiendo efectos la misma desde el momento en que el Secretario sea notificado. Una vez que se haya ejercido el derecho de separación conforme a esta Cláusula, en la siguiente asamblea anual de socios o mediante resolución tomada fuera de asamblea que sea confirmada unánimemente por escrito por los socios de la Sociedad se determinará la forma y el plazo en que se reintegrará su aportación al socio que hubiese ejercido el citado derecho. El derecho concedido en esta cláusula no podrá ejercerse cuando tenga como consecuencia reducir a menos de dos el número- de socios de la Sociedad.

NOVENA.- La asamblea de socios será el órgano supremo de la Sociedad. La asamblea de socios tendrá, entre otras, las facultades siguientes: **(i)** discutir, aprobar, modificar o rechazar los Estados Financieros de la Sociedad; **(ii)** proceder al reparto de utilidades; **(iii)** nombrar y remover a los directores, socios administradores y funcionarios de la Sociedad; **(iv)** aprobar o rechazar la división o amortización de partes sociales; **(v)** modificar estos estatutos; **(vi)** autorizar la transmisión o cesión de partes sociales; **(vii)** decidir acerca de los aumentos o reducciones de capital social de la Sociedad; **(viii)** resolver acerca de la disolución y liquidación de la Sociedad; **(ix)** autorizar la creación de cualquier tipo de garantías sobre cualquier parte social de los socios; **(x)** autorizar la presentación de solicitudes para la declaración de concursos de acreedores; y **(xi)** las demás que le correspondan conforme a la ley o estos estatutos.

- a) Asamblea Anual. Las asambleas de socios podrán reunirse en cualquier tiempo previa convocatoria del Socio Administrador o del Consejo de Administración. según (sic) sea el caso, pero deberán celebrarse por lo menos una vez al año, dentro de los cuatro meses siguientes a la clausura del ejercicio social, a fin de tratar los asuntos señalados en los incisos (i) a (iii) de esta Cláusula Novena.
- b) Asistencia, Quórum y Votación. Una asamblea de socios se considerará legalmente reunida en virtud de primera convocatoria, cuando se encuentren presentes en la asamblea los socios cuyas partes sociales representen la totalidad del valor del capital social suscrito y pagado; y se considerará legalmente reunida en virtud de segunda o ulterior convocatoria, cuando se encuentren presentes en la asamblea los socios cuyas partes sociales representen la mayoría del valor del capital social suscrito y pagado. Las resoluciones tomadas en las asambleas serán válidas cuando sea aprobadas por el voto afirmativo de los socios cuyas partes sociales representen al menos la mayoría del valor del capital social suscrito y pagado de la Sociedad. No obstante lo anterior, cualquier modificación a estos estatutos y el acuerdo de disolución requerirá del voto unánime de los socios.

DÉCIMA SEGUNDA.- La dirección y administración de la Sociedad será encomendada a un Consejo de Socios Administradores (el “Consejo”) o a un socio (el “Socio Administrador”). El Consejo estará integrado por el número de miembros propietarios designados por los socios en una asamblea de socios. Los socios podrán nombrar consejeros suplentes y establecer la forma de llevar a cabo la suplencia. Los consejeros propietarios y los consejeros suplentes durarán en su puesto 1 (un) año y podrán ser reelectos indefinidamente, pero en todo caso continuarán en funciones hasta que las personas designadas para substituirlos tomen posesión de sus cargos. En el caso que la administración quede encomendada al Socio Administrador éste será designado por la Asamblea de Socios.

En caso que el Socio Administrador sea socio personal moral, deberá actuar siempre a través de su órgano de administración, por lo que a éste corresponderá otorgar los poderes que se requieran en relación con la administración de la Sociedad.

VIGÉSIMA TERCERA.- La Sociedad se disolverá por cualquiera de las causas siguientes: (i) por expiración de su plazo de duración, (ii) por resolución de los socios en ese sentido, (iii) si el número de socios es menor a dos o si las partes sociales se reúnen en una sola persona; (iv) imposibilidad de la Sociedad de continuar con su objeto social, o (v) en cualquiera de los eventos contemplados en el Artículo(sic) 2,720 (dos mil setecientos veinte) del Código Civil para la Ciudad de México. En cualquiera de estos casos, uno o más liquidadores serán nombrados por los socios en asamblea o por resoluciones unánimes en términos de estos estatutos.

VIGÉSIMA CUARTA.- Después de que se actualice una causa de disolución de conformidad con la cláusula anterior, el liquidador o liquidadores procederán a la liquidación de la Sociedad, el pago de las deudas sociales, la reintegración de las aportaciones a los socios y a la distribución del remanente del haber social entre los socios en proporción directa al valor de las partes sociales que cada uno posea. Si los socios designan dos o más liquidadores, estos deberán actuar conjuntamente. El liquidador o liquidadores tendrán las más amplias facultades para la liquidación y podrán, por tanto, cobrar todas las sumas que se adeuden a la Sociedad y pagar la que ésta deba; iniciar toda clase de juicios y proseguirlos hasta su conclusión. En todo caso, el o los liquidadores gozarán de todas las facultades de un apoderado general de conformidad con el Artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) y 2587 (dos mil quinientos ochenta y siete) del Código Civil Federal y los artículos correlativos de los Códigos Civiles de la Ciudad de México y de los demás estados en los que se ejerzan las presentes facultades; dentro de las cuales se incluyen las de cancelar hipotecas y otros gravámenes; transigir pleitos y vender propiedades o valores de toda naturaleza y cualesquiera otras facultades que les sean otorgadas al momento de su designación.

4.3. Otros convenios

A la fecha del presente Suplemento, el Fideicomitente no ha celebrado convenios entre socios, convenios que tengan por efecto retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso un cambio en el control de la Fideicomitente, así como ningún otro convenio, contrato o acuerdo de los que se señalan en el Artículo 16, fracción VI de la LMV, toda vez que el Administrador es una sociedad civil.

De igual forma, informamos que el Fideicomitente no cuenta con ningún fideicomiso o cualquier otro mecanismo en virtud del cual se limiten los derechos corporativos que confieren las partes sociales representativas de su capital social.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

2
7

5. AUDITORES EXTERNOS

Inicialmente, el Fiduciario contratará, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a PricewaterhouseCoopers, S.C. como el auditor externo del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; según el mismo sea ratificado por el Comité Técnico en la Sesión Inicial, en el entendido que, posteriormente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya al Auditor Externo, con la autorización previa del Comité Técnico en términos de la Sección 17.7.2 del Fideicomiso.

El Auditor Externo deberá enviar la documentación establecida en los artículos 84 y 84 Bis de la CUE en relación con los artículos 19 y 37 de la CUAE, relativa a los estados financieros por los ejercicios correspondientes, a fin de que el Fideicomiso, a través del Fiduciario, se encuentre en posibilidades de dar cumplimiento a lo establecido en la CUAE.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

2
7

6. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS.

Ver Sección “12. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés”, del Capítulo “III. Estructura de la Operación”, del presente Suplemento.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

2
7

V. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMITENTE

El Fideicomitente y Administrador no tiene obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles, y por lo tanto no presenta (i) información financiera seleccionada del Fideicomiso, (ii) informe de créditos relevantes, (iii) comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación ni (iv) estimaciones, provisiones o reservas contables críticas en términos del apartado IV, inciso c), numeral 5 del Anexo H Bis 2 de la Circular Única de Emisoras

1. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

El Fideicomitente no tiene obligación de pago alguna frente a los Tenedores Certificados Bursátiles, no es indicativa de la situación financiera de éste, del desempeño de las Inversiones, ni de los rendimientos que los Tenedores recibirán, y por lo tanto no se presenta información financiera comparativa, o comentarios a resultados de operación o situación financiera.

2. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMITENTE

El Fideicomitente no tiene obligación de pago alguna frente a los Tenedores Certificados Bursátiles, no es indicativa de la situación financiera de éste, del desempeño de las Inversiones, ni de los rendimientos que los Tenedores recibirán, y por lo tanto no se presenta información financiera comparativa, o comentarios a resultados de operación o situación financiera.

2
7

VI. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO

No aplica, en virtud de que el Fideicomiso no tiene antecedentes operativos.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

2
7

VII. EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

1. HISTORIA Y DESARROLLO DEL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Ver la Sección “1. Historia y Desarrollo del Fideicomitente”, del Capítulo “IV. El Fideicomitente y Administrador”.

2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

2.1 Actividad principal

Ver la Sección “2. Descripción del Negocio”, del Capítulo “IV. El Fideicomitente y Administrador”.

2.2 Canales de distribución

Ver la Sección “2. Descripción del Negocio”, del Capítulo “IV. El Fideicomitente y Administrador”.

2.3 Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Ver la Sección “2. Descripción del Negocio”, del Capítulo “IV. El Fideicomitente y Administrador”.

2.4 Principales clientes

Ver la Sección “2. Descripción del Negocio”, del Capítulo “IV. El Fideicomitente y Administrador”.

2.5 Legislación aplicable y situación tributaria

Ver la Sección “2. Descripción del Negocio”, del Capítulo “IV. El Fideicomitente y Administrador”.

2.6 Recursos humanos

Ver la Sección “2. Descripción del Negocio”, del Capítulo “IV. El Fideicomitente y Administrador”.

2.7 Información de mercado

Ver la Sección “2. Descripción del Negocio”, del Capítulo “IV. El Fideicomitente y Administrador”.

2.8 Estructura corporativa

Ver la Sección “2. Descripción del Negocio”, del Capítulo “IV. El Fideicomitente y Administrador”.

2.9 Desempeño ambiental

Ver la Sección “2. Descripción del Negocio”, del Capítulo “IV. El Fideicomitente y Administrador”.

2.10 Descripción de los principales activos

Ver la Sección “2. Descripción del Negocio”, del Capítulo “IV. El Fideicomitente y Administrador”.

2.11 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

2
7

Ver la Sección “2. Descripción del Negocio”, del Capítulo “IV. El Fideicomitente y Administrador”.

2.12 Acciones representativas del capital social

Ver la Sección “2. Descripción del Negocio”, del Capítulo “IV. El Fideicomitente y Administrador”.

2.13 Dividendos

Ver la Sección “2. Descripción del Negocio”, del Capítulo “IV. El Fideicomitente y Administrador”.

2
7

3. ADMINISTRADOR Y ACCIONISTAS

A la fecha del presente Suplemento y según consta en los documentos constitutivos del Administrador antes descritos, su dirección y administración puede conferirse a un consejo de socios administradores o a un socio administrador. El consejo podrá estar integrado por el número de miembros propietarios designados por los socios en una asamblea de socios, y en caso de que la administración quede encomendada a un socio administrador, este será designado por la asamblea de socios. Para información de los accionistas, ver la Sección “4. *El Fideicomitente y Administrador*”.

En la fecha de constitución del Administrador, su administración se encomendó a Miguel Sánchez Navarro Madero, de sexo masculino, como socio administrador. Es importante mencionar que dicha designación, fue realizada por los socios fundadores al momento de la constitución del Administrador. Asimismo, su designación es por tiempo indeterminado.

Finalmente, dado que el Administrador cuenta con un solo socio administrador, la administración está encomendada a una persona del sexo masculino.

Para mayor información sobre la administración del Administrador, ver la Sección “4. *Estatutos Sociales y Otros Convenios*”, del presente Suplemento.

Asimismo, los directivos relevantes del Administrador son los siguientes:

Nombre	Cargo	Sexo
Yusef Atiyeh Navarro	Director General	Masculino
Ignacio García de Quevedo	Director de Administración y Finanzas	Masculino
Miguel Ángel Merino Salazar	Director de Operaciones	Masculino
Manuel Benjamín Martínez Fernández	Responsable Área Jurídica	Masculino
Roberto Cueto Strimpopulus	Director de Desarrollo	Masculino
Hiram Fernando Cisneros Basabe	Director de Auditoría	Masculino

Dado que el Administrador no es una sociedad regulada, no se tienen mecanismos establecidos para la designación de los directivos relevantes, por lo que dichos nombramientos no fueron aprobados por el socio director o la asamblea de socios.

Actualmente no existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta cuarto grado o civil, incluyendo a sus cónyuges, concubinas o concubinarios, entre cualquier consejero o directivos relevantes.

La totalidad de los directivos relevantes y el socio administrador del Administrador son del sexo masculino, y no se tienen políticas o programas que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo.

El socio administrador, Miguel Sánchez Navarro Madero, es propietario de una parte social del Administrador, con valor de \$999.00 (novecientos noventa y nueve Pesos (00/100 M.N.)).

Previo a la Emisión, ni el Administrador ni sus principales directivos, recibirán remuneraciones por parte del Fideicomiso.

Equipo de Administración, Equipo de Desarrollo, Comité de Inversiones, Consejo Asesor Independiente

Para llevar a cabo las inversiones deseadas en el Fideicomiso, el Administrador canaliza ventajas creadas previamente ya que forma equipo de trabajo con ejecutivos que tuvieron injerencia en el Desarrollo e implementación del modelo de éxito que se llevó a cabo en Grupo IPB y en la emisión Fortmck18.

2
7

Adicionalmente y como parte del proceso de mejora continua, en Fortem estamos robusteciendo nuestros procesos con apoyo de especialistas para el fortalecimiento tanto de la estructura corporativa, como de la calidad de información, atención en estándares de gobierno corporativo e impacto social, consolidación de procesos de Prevención de lavado de dinero, en términos generales de la Política de integridad.

Con estas mejores prácticas se busca poner atención en el evitar el ingreso de capitales no reconocidos o de procedencia ilícita, evaluar oportunamente las operaciones que se realizan, y tomar medidas en caso de que se estime que alguna de ellas pueda ser sospechosa, inclusive cuando estas provengan de un tercero ajeno a la empresa.

Atender de forma oportuna asuntos en materia de anticorrupción, en el diseño e implementación de las Políticas de Integridad y considerar las mejores prácticas internacionales al respecto.

Contar con mecanismos que aseguren en todo momento la transparencia y publicidad de sus intereses y de su Política de Integridad y normativo en Materia Penal, con sistemas adecuados de denuncia, así como contar con sistemas adecuados y eficaces de control y vigilancia, que examinen de manera constante y periódica el cumplimiento de los estándares de integridad en toda la organización.

Para tal efecto se contará con sistemas adecuados y eficaces de control y vigilancia, que examinen de manera constante y periódica el cumplimiento de los estándares de integridad en toda la organización y con apoyo de un Comité de Cumplimiento y un Comité de Auditoría, los cuales reportan directamente al Consejo de Administración,

Evitar temas de discriminación y contar con políticas de recursos humanos tendientes a mejorar la incorporación de personal.

En particular en la estructura corporativa se contará con órgano de Consejo Asesor (Advisory Board) donde participen personas de alto desempeño en ámbito económico.



Se incorpora Luis Manuel Enrique Téllez Kuenzler, economista y político mexicano, fue subsecretario de Agricultura, secretario de Energía, inició en el gabinete del presidente Ernesto Zedillo como jefe de la Oficina de la Presidencia, posteriormente secretario de Comunicaciones y Transportes con el presidente Felipe Calderón; fue presidente de la Bolsa Mexicana de Valores, asesor de grupos económicos empresariales importantes en el país.

Es economista por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), Doctorado en Economía por el Instituto Tecnológico de Massachusetts, entre otras.

Es consejero del Grupo México, en el centro detonador del conflicto minero. Este exfuncionario participa también como consejero propietario de Fomento Económico Mexicano (Femsa) empresa líder en América Latina, integrada por: el embotellador de Coca-Cola más grande del mundo, tiendas de conveniencia OXXO y una importante inversión en Heineken.



Posteriormente a su desempeño político fue Vice Presidente de la Compañía DESC y miembro del Consejo de administración del Carlyle Group, grupo de inversores en energía y otros temas, donde George W Bush y John Major, entre otros políticos, han sido Consejeros.

Desde el 2015 es Consejero Especial y presidente de la compañía KKR de Nueva York en México, así como presidente de Everis México, empresa consultora de NTT Data que ofrece servicios bancarios y financieros, y emplea en el país a más de 600 consultores.

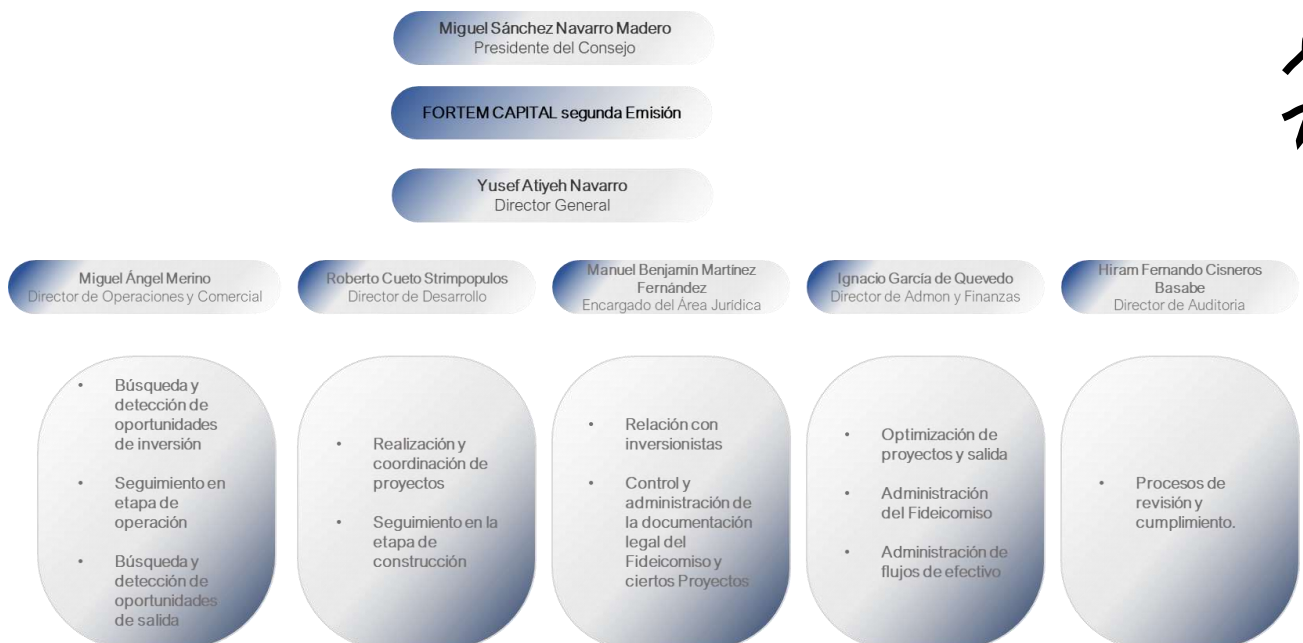
Por otro lado, también se incorpora Antonio Oscar Garza Jr., abogado estadounidense que fue embajador de Estados Unidos en México de 2002 a 2009. En reconocimiento a su trabajo, México le otorgó el Águila Azteca, el premio más alto otorgado a extranjeros en 2009.

Después de ejercer como abogado, Garza se convirtió en juez en el condado de Cameron en 1988. Se desempeñó como Secretario de Estado de Texas desde enero de 1995 hasta noviembre de 1997 antes de ser elegido como uno de los tres miembros de la junta de la Comisión de Ferrocarriles de Texas, donde se desempeñó como presidente.

Recibió su Licenciatura en Administración de Empresas de la Universidad de Texas en Austin en 1980 y recibió su Doctorado en Jurisprudencia en 1983 de la Facultad de Derecho de la Universidad Metodista del Sur.

En 2002, fue nombrado embajador de Estados Unidos en México, cargo que ocupó hasta 2009. A partir de entonces, ocupó el puesto de abogado en White & Case LLP y también como presidente de la consultora de gestión Vianovo Ventures.

Para esta emisión se tendría un equipo del Administrador que a la fecha está compuesto por un Director General, así como 4 directores ejecutivos y un director de auditoría. La estructura organizacional del Administrador está conformada de la siguiente manera:



Handwritten mark resembling a stylized '2' or '7'.

El Director General será el responsable de controlar y monitorear que el Equipo en su conjunto lleve a cabo la administración integral de las inversiones del Fideicomiso, desde su etapa inicial hasta su desincorporación.

- Que se cumplan las obligaciones del Administrador con relación al Fideicomiso.
- Reportar e informar a los Tenedores sobre el desempeño de los Proyectos en todas sus etapas.
- Elaborar, analizar e implementar estrategias de inversión junto con los Órganos de Gobierno del Fideicomiso.
- Validar que se lleven a cabo los Proyectos que generen el mejor rendimiento para los inversionistas para maximizar utilidades.
- Estructuración de vehículos de inversión.
- Negociación de cierre y venta.
- Reportar a consejo de Administración.
- Planeación Estratégica. (presentación, gestión y seguimiento de estrategia, evaluación de avances, Implementación de mejora continua).
- Vigilar la rentabilidad (planear el correcto desarrollo del Proyecto, calidad en el proceso, plan de Comercialización).
- Mantener visión estratégica de los mercados, detectar cambios en tendencias y posibles impactos en los proyectos.

Para el desempeño de estas funciones, cuenta con la participación de diversas direcciones ejecutivas del Administrador para mantener visión estratégica de los mercados para detectar las posibles oportunidades de inversión dentro de Requisitos de Elegibilidad; para elaborar plan de negocio de los Proyectos y su ejecución; para controlar y monitorear equipos de trabajo y presupuestos, medición de avances, revisar desviaciones contra objetivos; y para dar cumplimiento a la entrega oportuna de información a tenedores y organismos reguladores.

El área Jurídica entre otros aspectos coadyuva para:

- Temas legales en general del Fideicomiso y vehículos de inversión.
- Control, administración y mantenimiento de la documentación legal.
- Conservación y custodia de expedientes con la documentación legal y otra información relevante de las Inversiones conforme a la legislación y política de integridad.

En este sentido algunas de las actividades a cargo de la Dirección de Finanzas y Administración son:

- Llamadas de capital y su ejecución, distribuciones a los Tenedores.
- Coordinar elaboración, preparación y presentación de la información financiera, contable y administrativa trimestral y anual tanto del Fideicomiso, como de Vehículos de Inversión.

- Elaborar los comunicados y respuestas a requerimientos por parte de CNBV, BIVA e Indeval.
- Negociar con instituciones financieras para la obtención de financiamiento para los Vehículos de Inversión.
- Coordinar los servicios de administración y contables como tesorería, nómina.
- Reporte sobre la valuación de los activos del Fideicomiso, así como de los Certificados Bursátiles, seguir una metodología con base en estándares con lo dispuesto por la Circular Única de Emisoras.
- Asegurar la integridad y transparencia de la información.
- Supervisar los procedimientos y controles implementados.
- Aprobar vacantes y cambios estructurales.
- Evaluar riesgos internos y externos (establecimiento de límites, recomendación de medidas de prevención y ajustes, establecer mecanismos de monitoreo, medición y control de riesgos de las operaciones).
- Planeación Estratégica. (presentación, gestión y seguimiento de estrategia, evaluación de avances, Implementación de mejora continua, modelos financieros, evaluaciones económicas, etc..).
- Presentar recomendaciones al consejo de Administración y/o órganos de gobierno.
- Vigilar la rentabilidad (planear el correcto desarrollo del Proyecto, calidad en el proceso, plan de Comercialización, venta, etc..).
- Mantener visión estratégica de los mercados, detectar cambios en tendencias y posibles impactos en los proyectos.

Algunas de las actividades a cargo de la Dirección de Desarrollo son:

- Coadyuvar a la detección de las posibles oportunidades de inversión.
- Elaboración del plan de negocio de los proyectos, así como su diseño y ejecución.
- Realización y/o coordinación de los respectivos análisis, evaluaciones y due diligence de los proyectos.
- Elaboración de presupuestos, calendarios y controles de proyectos.
- Medición de avances y de los controles presupuestales.
- Elaborar junto con la Dirección de Administración y Finanzas modelos financieros con análisis de escenarios.



- Definir y dar seguimiento a estrategias de construcción. (seguimiento de obras, avances de construcción, establecimiento de metas, análisis de capacidad de construcción, análisis financiero de las obras, análisis de riesgos en obras, etc.).
- Analizar desviaciones contra objetivos y elaborar estrategia correctiva.
- Presentar a comités el estatus de los proyectos del portafolio y cualquier información relevante.

Algunas de las actividades a cargo de la Dirección de Operaciones son:

- Elaboración del plan de negocio de los proyectos, así como su diseño y ejecución.
- Realización y/o coordinación de los respectivos análisis, evaluaciones y due diligence de los proyectos.
- Elaboración de presupuestos, calendarios y controles de proyectos.
- Medición de avances y de los controles presupuestales.
- Elaborar junto con la Dirección de Administración y Finanzas modelos financieros con análisis de escenarios, definir condiciones de salida.
- Definir y dar seguimiento a estrategias de operación. (establecimiento de programas de operación, metas, análisis de capacidad de operación, análisis financiero de los proyectos, análisis de riesgos, etc.)
- Analizar desviaciones contra objetivos y elaborar estrategia correctiva.
- Presentar a comités el estatus de los proyectos del portafolio y cualquier información relevante.

Es importante considerar que el Administrador en base a su cultura de mejora continua, se encuentra constantemente analizando e incluyendo cambios en su estructura para lograr de la mejor forma economías de escala que le permitan permanecer como un ente competitivo. En este sentido y conforme se especializa en temas administrativos y de control de proyectos, la estructura actual podrá enriquecerse mediante la formalización de filiales y/o subsidiarias que puedan proporcionar servicios complementarios a los diversos proyectos.

Se buscará en cada caso que el servicio que puedan proporcionar dichas filiales deberá de contar con los estándares que se requieran y dentro de los parámetros económicos en términos de mercado. El seguimiento correspondiente que deba realizar el Administrador deberá de considerar los mismos factores que realiza en la gestión con terceros especializados.

Por otro lado, para poder tener una mejor visión de mercado global y para poder atender de mejor forma la administración de las diversas emisiones, se podrá fortalecer la estructura con comités y/o consejos diversos y especializados en los primeros niveles de la estructura de Fortem. También la estructura de atención de cada emisión podrá aumentar para acoplarse a las necesidades específicas de cada emisión.

Biografías y Principales Funciones del Equipo Directivo del Administrador

Miguel Sánchez Navarro Madero (Socio Administrador)

Sexo: Masculino

Socio Administrador de Fortem Capital I, S.C. y Fortem Capital II, S.C. es el principal responsable del diseño de la estrategia de inversión del Fideicomiso. A su vez sus funciones también incluyen aspectos comerciales relevantes como la detección, negociación y estructuración de las oportunidades de inversión.

Forma parte de los Consejos de Administración de Co-Capital, Questro, Fundación Mare Nostrum, Club Campestre San José, así como del Consejo Asesor del Patronato del Museo de Arte de Baja California Sur (MUABCS)

Antecedentes: Director General en Inmobiliaria Península de la Baja, Plaza Comercial Chimalhuacán, Península Motors (Distribuidor Honda), Grupo Península Motors (Distribuidor Toyota). Trabajó durante 5 años en Noriega y Escobedo. Durante el periodo 2005- 2007, participó como Director General de México de las Editoras Desconocido On Line y de Libros Libros, Books Books. Integrante del consejo en Club Campestre San José. Consejero Regional de BBVA Bancomer y Banorte. Consejero de la Asociación Mexicano de Capital Privado (AMEXCAOP). Miembro del Consejo Inmobiliario de Grupo Coppel.

Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac con Maestría en Instituto de Empresa Madrid. Fue participante de programa de especialidad en Real Estate por Harvard Business School (HBS). Participó en el programa de Private Equity en Wharton, University of Pennsylvania.

Durante sus 21 años de experiencia en el sector inmobiliario mexicano, ha desarrollado invaluable relaciones con prácticamente todos los jugadores importantes del sector, ya sea dentro del área de construcción, desarrollo inmobiliario, Empresarial y también en el sector financiero con áreas de financiamiento bancario y de capital privado.

Mantiene relaciones con los inversionistas más importantes en el sector inmobiliario, nacionales y extranjeros en forma directa o a través de cadenas de negocios establecidas con cadenas comerciales nivel nacional e instituciones financieras, que serán catalizadores para detectar en su momento al comprador idea para cada Inversión. Formó parte de Comités Técnicos de Fibra Danhos y Fibra HD.

Yusef Atiyeh Navarro (Director General)

Sexo: Masculino

Es el responsable de la operación y administración de las inversiones del Fideicomiso desde su inicio hasta la desincorporación.

Algunas de sus funciones son análisis, propuesta e implementación de Plan y Estrategias de negocio. Detección, negociación y estructuración de oportunidades de inversión acordes a las reglas del Fideicomiso e informar sobre el desempeño de los Proyectos.

Fue Director General de Desarrollo Inmobiliario de Organización Soriana, teniendo a su cargo las Direcciones de bienes raíces, inmobiliaria, construcción, mantenimiento e innovación tecnológica.

Ocupó la Dirección General y fue socio de Inmobiliaria INUVO hasta 2002, empresa dedicada a la búsqueda y negociación de espacios para el desarrollo de proyectos comerciales en todo el País, siendo su principal cliente Organización Soriana.

Previamente hasta 1992 fue Director General y socio de Computación Integral del Norte, y de Grupo Inmobiliario México, empresas relacionadas al ramo inmobiliario y construcción. También ocupó el puesto gerente de sistemas de producción e inventarios en Hewlett Packard.

Obtuvo ingeniería en Sistemas por parte de la Universidad de Monterrey.

Ignacio García de Quevedo (Director de Administración y Finanzas)

Sexo: Masculino

Tiene una gran experiencia dentro del medio financiero trabajando para empresas nacionales y transnacionales como Grupo Rotoplas, Bulltick Capital Markets, VP, Structured Finance & Capital Markets y GE Capital. Desempeñándose en áreas financieras, corporativas y comerciales, ha participado activamente en la implementación de procesos de estrategia y planeación financiera incluyendo adquisiciones y estructuraciones, en procesos de medio ambiente, gobernanza y sociales (ESG).

En los últimos 3 años se desarrolló como Director de Estrategia y planeación financiera en Grupo Rotoplas desempeñando papel clave en la definición del crecimiento y rendición de cuentas.

Titular de negocios clave y de iniciativas estratégicas para el cambio en Estructuras de organizaciones regionales, procesos de negocios, asignación de capital y proceso de debida diligencia de inversiones, políticas e infraestructura de sistemas para la implementación de protocolos (ESG) del índice de sostenibilidad Dow Jones y S & P / BMV, mejorado indicadores de liquidez de intercambio a través de un programa de recompra de acciones. Pieza clave para emisiones de bono sostenible y adquisiciones estratégicas en EE. UU., Canadá, México, Argentina y Chile.

Obtuvo Licenciatura en Ciencias en Administración de Empresas por parte de la Universidad Iberoamericana y maestría en Administración en IE Business School de Madrid. Certificado en FINRA Series 7 en valores.

Hiram Fernando Cisneros Basabe (Director de Auditoría)

Sexo: Masculino

Tiene una gran experiencia dentro del medio financiero trabajando para empresas tanto nacionales como transnacionales tales como Televisa, Skytel, Celular Express, Despacho Freyssinier Morin, Ford Motor Company, Black & Decker, Citibank, System house de México, entre otras. Desempeñándose siempre en las áreas financieras y ha participado activamente en la implementación de procesos de calidad e ISO-9000 tanto en empresas de manufactura, telecomunicaciones y servicios.

En los últimos 16 años se ha desarrollado como Director de Administración y Finanzas en diferentes grupos con el objetivo de maximizar el valor de las empresas, preparar planes y presupuestos estratégicos, recuperar la cartera y demás cuentas por cobrar, cuidar la integridad de las transacciones, mejorar los procesos administrativos y formar equipos de trabajo en los diferentes niveles de la organización y reforzar el control interno y las áreas de auditoría interna.

Fomentando en todo momento el trabajo en equipo, el desarrollo gerencial y un proceso de coaching para toda la organización y buscando el desarrollo del equipo directivo que comanda el corporativo del Grupo IPB.

Obtuvo Licenciatura en Contaduría Pública y maestría en Administración por parte de la Universidad Iberoamericana

Miguel Ángel Merino Salazar – (Director de Operaciones)

Sexo: Masculino

Forma parte del equipo directivo de Grupo IPB desde 2007, actualmente es Director de Operaciones en la división inmobiliaria teniendo a su cargo la operación y administración del portafolio inmobiliario del grupo compuesto por inmuebles comerciales, bodegas y oficinas. Ha participado en el desarrollo de los proyectos inmobiliarios del Grupo IPB desde su concepción hasta su estabilización creando los procesos de planeación, organización dirección y control de los indicadores de desempeño.

Formó parte del equipo gerencial en las áreas contables, financieras y operacionales de diversas empresas entre 1986 y 2006, entre ellas el Despacho de Contadores Rocha, Rangel y Asoc, S.C., Grupo Dorothy Gaynor, Periódico El Financiero, Periódico Uno más uno y Editorial México Desconocido. Fue integrante del Consejo de Administración de Editorial Uno, S.A. de C.V. y El Financiero, S.A. de C.V.

Licenciado en Administración de Empresas, con cursos, seminarios y diplomados en la Escuela Bancaria y Comercial, International Council Shopping Centers e ITAM enfocados a la operación, marketing y finanzas en la industria inmobiliaria.

Manuel Benjamín Martínez Fernandez – (Responsable Área Jurídica)

Sexo: Masculino

Cuenta con más de 10 años de experiencia en el ramo inmobiliario, construcción y automotriz, es responsable del área Jurídica en Fortem Capital desde 2019 fungió como Gerente Jurídico de Grupo IPB desde 2015, trabajó por más de 5 años en Grupo Gutsa, formando parte de los equipos de desarrollo con un portafolio destinado a las áreas comercial, turística y habitacional, desde el proceso de adquisición hasta la puesta en marcha.

También participó en el desarrollo de un sistema de administración de legislación mexicana, a través del despacho Legaxis, S.A. de C.V. y formó parte del Grupo Técnico de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social en vinculación con la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción.

Es Licenciado en Derecho egresado de la Universidad Tecnológica de México, cuenta con diversos cursos y seminarios impartidos por la Barra Mexicana Colegio de Abogados y la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, encaminados al desarrollo de proyectos de construcción y en operación.

Roberto Cueto Strimpópulos – (Director de Desarrollo)

Sexo: Masculino

Forma parte del equipo directivo de Grupo Fortem a partir del 2020, fungiendo como Director de Desarrollo, también es Director General de PCA Proyectos (Gerencia de Proyectos).

Cuenta con experiencia en el ramo de la construcción desde 1981 participando como contratista de obra pública, ha realizado asesorías en planeación, diseño y desarrollo para empresas públicas y privadas. Con experiencia en el desarrollo de proyectos de diseño y construcción en la modalidad de Precio Alzado, gerencia de proyectos bajo la Metodología del Project Management Institute (PMI).

Es Arquitecto por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, realizó estudios de Postgrado en Administración de la Construcción en la Universidad de Memphis, Tennessee, estudios de diplomado en Administración de Proyectos por la Asociación de Exalumnos del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey y también cuenta con un diplomado en PMO Oficina de Proyectos por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey con Certificación PMO.

Comité Técnico del Fideicomiso

2
7

Integrado por un máximo de 21 miembros, cuando menos el 25% deberán ser miembros independientes. El Comité Técnico será constituido inicialmente por los señores Miguel Sánchez Navarro Madero y Yusef Atiyeh Navarro, como miembros propietarios no independientes, y cuya información se detalla en la presente Sección. El Administrador tiene como objetivo contar con al menos 55% de miembros independientes. Aprueba inversiones iguales o mayores al 5% pero menores del 20% del monto máximo de la emisión.

Los miembros independientes del comité técnico son:

José Luis Vega Palafox (Administrador)

Estudió la Licenciatura en Contaduría en la Universidad Iberoamericana, Maestría en Administración en el ITAM, el ADE en el IESE, diversos diplomados y cursos en temas de Liderazgo, Negociación, Planeación Estratégica, Estructuración de Crédito, Banca de Inversión y Evaluación de Proyectos en Instituciones de gran reconocimiento tales como el IESE, Escuela de Management BBVA, IPADE e ITESM. Director con experiencia de más de 30 años en el sector financiero, en el 2012 fundó VP Capital (Empresa de Banca de Inversión) en donde actualmente es el Socio Director. Tuvo bajo su responsabilidad durante el período (2005-2012) de dirigir tanto a la Banca Empresarial e Inmobiliaria de Banamex/Citi, como a la Banca de Empresas y Gobierno de BBVA Bancomer a nivel Nacional. Dentro de su trayectoria profesional además de haber sido Director Nacional de la Banca Empresarial e Inmobiliaria en Banamex/Citi y Director General Adjunto de la Banca de Empresas y Gobierno en BBVA Bancomer, fue Director del Área de Recuperación de Crédito en BBVA Bancomer y Director de la Banca Corporativa en Banca Serfin (Santander). Ha participado en diversos Consejos de Administración o Regionales entre los que destacan: BBVA Bancomer, Banamex/Citi, Grupo Bocar, Arrendadora el Camino CHG, Arrendadora Mega, Adquira, Grupo Hotelero Peninsular, Pulso Inmobiliario, Harinas Elizondo, Gran Velas, Arrendadora Serfimes, entre otros.

Eduardo Valdés Acra (Administrador)

Es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana. Desempeñó varios cargos de Grupo Financiero Inbursa como Vicepresidente del Consejo de Administración, Presidente del Consejo de Banco Inbursa y Director General de Casa de Bolsa Inversora Bursátil. Adicionalmente formó parte del Consejo de Administración de Grupo Carso, Telmex, Bolsa Mexicana de Valores, Hoteles Calinda, Asociación de Intermediarios Bursátiles, entre otros. Actualmente es Socio de Certus Capital empresa de servicios financieros, es miembro del Consejo de Administración de Corporación Actinver y del Comité de Crédito de la subsidiaria Banco Actinver, también es miembro del Consejo Consultivo de Enesa, empresa dedicada a los sectores de energía y salud y miembro independiente de la emisión Fortmck18.

Domingo Soto Martínez (Administrador)

Es Licenciado en Contaduría por la Escuela Bancaria y Comercial, cursó el Advanced Management Program en Harvard Business School y el Programa Alta Dirección en el IPADE, también cursó la Maestría en Administración en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. Actualmente se desempeña como Gerente Nacional Compras Ropa y Director Inmobiliario y de Nuevos Formatos en Coppel, Miembro del Consejo de Administración en BanCoppel, Miembro del Consejo Consultivo en Arco Inmobiliaria. Desempeñó cargos de Director de Administración y Finanzas en Factor Dinámico, Director de Operaciones en Afore Inbursa, Director General en Afore Coppel.

Comité de Inversiones del Administrador

El Administrador establece un Comité de Inversiones interno, el cual tendrá entre otras funciones, la de aprobar proyectos dentro de sus facultades, la de presentar para su aprobación recomendaciones de inversión del Administrador al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según resulte necesario en términos de los Niveles de Autorización de Inversiones, para la realización de las Inversiones.

El Comité de Inversiones estará integrado principalmente por sus dos principales ejecutivos y cualesquiera otros miembros que sean designados de tiempo en tiempo por Fortem. Es importante mencionar que el Comité de Inversión será un órgano exclusivo e interno del Administrador. Aprueba inversiones menores al 5% del monto máximo de la emisión.

Los miembros del comité de inversión son:

Miguel Sánchez Navarro Madero, Socio Administrador
Yusef Atiyeh Navarro, Director General
Eduardo Valdés Acra, Independiente
Domingo Soto Martínez, Independiente
José Luis Vega Palafox, Independiente

Y miembros independientes en cada emisión. El Administrador busca mantener en su comité interno mayoría de independientes.

En la emisión Fortmck18 forman parte del comité:

Miguel Sánchez Navarro Madero, Socio Administrador de Administración
Yusef Atiyeh Navarro, Director General
Eduardo Valdés Acra
José Luis Vega Palafox

Eduardo Valdés Acra

Sexo: Masculino

Es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana. Desempeñó varios cargos de Grupo Financiero Inbursa como Vicepresidente del Consejo de Administración, Presidente del Consejo de Banco Inbursa y Director General de Casa de Bolsa Inversora Bursátil.

Adicionalmente formó parte del Consejo de Administración de Grupo Carso, Telmex, Bolsa Mexicana de Valores, Hoteles Calinda, Asociación de Intermediarios Bursátiles, entre otros.

Actualmente es Socio de Certus Capital empresa de servicios financieros, es miembro del Consejo de Administración de Corporación Actinver y del Comité de Crédito de la subsidiaria Banco Actinver, también es miembro del Consejo Consultivo de Enesa, empresa dedicada a los sectores de energía y salud y miembro independiente de la emisión Fortmck18.

Domingo Soto Martínez

Sexo: Masculino

Es Licenciado en Contaduría por la Escuela Bancaria y Comercial, cursó el Advanced Management Program en Harvard Business School y el Programa Alta Dirección en el IPADE, también cursó la Maestría en Administración en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey.

Actualmente se desempeña como Gerente Nacional Compras Ropa y Director Inmobiliario y de Nuevos Formatos en Coppel, Miembro del Consejo de Administración en BanCoppel, Miembro del Consejo Consultivo en Arco Inmobiliaria.

Desempeñó cargos de Director de Administración y Finanzas en Factor Dinámico, Director de Operaciones en Afore Inbursa, Director General en Afore Coppel.



Con relación al proceso de inversión del Prospecto se incluyen algunas adiciones que se deberán complementar aplicables a:

Formación del Equipo de Trabajo: Para la selección del Equipo de trabajo (participantes en cada proyecto como Diseñadores, Constructores, Operadores, entre otros), se busca que sean participantes de primer nivel que compartan la forma de trabajo de Fortem y que cuenten con antecedentes positivos, experiencia relevante y significativa en proyectos similares, capacidad técnica y financiera para el desarrollo del proyecto, así como códigos de ética y buena reputación, cumplan con los requisitos estipulados en la Política de Integridad de Fortem, incluyendo el Código de Ética y Conducta y el Programa de Cumplimiento Anticorrupción y estén en cumplimiento de la legislación aplicable, incluyendo de manera enunciativa y no limitativa sus obligaciones fiscales. Siempre cuidando se cumplan con estos preceptos.

Dentro de los elementos a validar para los participantes se incluye la confirmación del cumplimiento de sus obligaciones fiscales.

Para el caso de proveedores que en nombre y representación de Fortem realicen actos ante autoridades de gobierno o funcionarios de gobierno (Terceros Intermediarios), deberá observarse el procedimiento de selección y contratación, en su caso, establecido en el Programa de Cumplimiento Anticorrupción de Fortem.

En la etapa de Análisis en la evaluación Legal: se realiza un proceso de revisión integral de documentación legal preliminar para revisar el estatus legal del predio. Dicha evaluación deberá incluir de manera enunciativa y no limitativa aquellos aspectos señalados en el Protocolo de Adquisición de activos de Fortem.

Se verificará que el proyecto cumpla con los lineamientos y procesos de la Política de Integridad de Fortem, incluyendo el Programa de Cumplimiento Anticorrupción.

En la etapa de Aprobación se incorpora que todas las adquisiciones que se aprueben de conformidad con el presente documento deberán llevarse a cabo cumpliendo como mínimo los parámetros del Protocolo de Adquisiciones de Fortem y en todo caso deberán cumplir la legislación aplicable y el Política de Integridad de Fortem en lo conducente.

Por otra parte, el Comité de Inversiones podrá realizar consultas en materia de integridad y anticorrupción al Comité de Cumplimiento de Fortem.

Dentro de la etapa de Seguimiento, se adiciona que todas las operaciones se llevarán a cabo en cabal cumplimiento a legislación aplicable y a la Política de Integridad de Fortem, incluyendo su Código de Ética y Conducta y su Programa de Cumplimiento Anticorrupción.

Asimismo, durante toda la etapa de seguimiento, Fortem cumplirá en relación con todas las inversiones la legislación aplicable y su Política de Integridad, contando con lineamientos y procesos de control debidos para la prevención de la comisión de conductas delictivas.

En la etapa de Desincorporación, cualquier proceso de desinversión deberá efectuarse de buena fe y en cumplimiento con la Política de Integridad de Fortem. No obstante que se lleve a cabo la desinversión correspondiente se deberán conservar los documentos indicados por la Política de Integridad de Fortem, en la forma y con la duración que la misma se indique.

Finalmente, el Administrador no cuenta con códigos de conducta aplicables a los socios administradores y directivos relevantes.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

2
7

VIII. CONSIDERACIONES FISCALES

Aviso

El presente apartado incluye una descripción general del tratamiento fiscal aplicable en México al Fideicomiso y a los Fideicomisarios (incluyendo a los Tenedores de los Certificados Bursátiles), en términos de la LISR y la LIVA. La información aquí contenida no deberá considerarse como un análisis exhaustivo de las implicaciones fiscales que pudieran influenciar una decisión en cuanto a la adquisición, tenencia o enajenación de dichos Certificados Bursátiles.

Los posibles inversionistas deberán consultar a sus asesores fiscales sobre las consecuencias fiscales que pudieran derivar de la adquisición, tenencia o enajenación de dichos Certificados Bursátiles, en términos de la normatividad vigente en la jurisdicción o jurisdicciones que resulten aplicables. Los posibles inversionistas habrán de considerar que el presente resumen está basado en disposiciones legales mexicanas vigentes a ésta fecha y el tratamiento fiscal aplicable podrá sufrir modificaciones con anterioridad al vencimiento de los Certificados Bursátiles como consecuencia de algún cambio a la legislación fiscal, sus reglamentos o a las disposiciones de carácter general emitidas por autoridades fiscales.

El presente resumen no considera el tratamiento fiscal derivado de la aplicación de convenios para evitar la doble tributación de los que México forma parte o está en proceso de negociación, por lo que los posibles inversionistas deberán de consultar a sus asesores fiscales de manera independiente al respecto. La descripción contenida a continuación se basa en la apreciación de los asesores fiscales del Emisor y es posible que no sea consistente con la apreciación de las autoridades fiscales correspondientes.

Tratándose de impuestos u otras cargas fiscales, incluyendo sin limitar, cualquier ISR o impuestos similares recaudados a través de una retención o de cualquier otra forma, o cualquier IVA, así como cualquier trámite fiscal que deba llevarse a cabo ante el Servicio de Administración Tributaria o ante las autoridades fiscales correspondientes, ya sean pagaderos o presentados ahora o en el futuro, que deban ser retenidos, pagados, enterados o presentados por el Fiduciario o cualquier otra Persona en los términos de la legislación aplicable en relación con la celebración, cumplimiento, registro y terminación del contrato de Fideicomiso y cualquier otro convenio, contrato, documento o instrumento que se celebre en cumplimiento de los fines del Fideicomiso o respecto del Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo respecto de la realización de cualquier distribución o pago al amparo del contrato de Fideicomiso), serán calculados por el Administrador y pagados o presentados según las instrucciones del Administrador.

Las retenciones o pagos por concepto de impuestos u otras cargas fiscales serán realizados de conformidad y en la medida que la legislación aplicable imponga dichas obligaciones. Cada Fideicomisario y/o Tenedor será responsable del cumplimiento de cualquier requisito y de informar y proporcionar información al Administrador, al Fiduciario y a cualquier otra Persona que sea aplicable en el caso que pretenda aplicar alguna opción, beneficio, convenio internacional, regla o criterio con objeto de que se le aplique una retención menor o incluso para que no se le efectúe retención.

2
7

1. CARACTERÍSTICAS FISCALES DEL FIDEICOMISO

1.1. Impuesto sobre la renta

En virtud de las actividades que se pretenden realizar a través del Fideicomiso, se espera que éste califique como un fideicomiso no empresarial para efectos fiscales mexicanos en términos de lo establecido por la regla 3.1.15 de la RMF vigente en 2021, o la que resulte aplicable en caso de ser sustituida, ya que se prevé que los ingresos pasivos del Fideicomiso (conforme dicho término se define en la fracción I de la regla 3.1.15 de la RMF vigente en 2021), representen cuando menos el noventa por ciento de la totalidad de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso. Por lo tanto, el Fideicomiso no tendría obligación de cumplir con las obligaciones fiscales aplicables a un fideicomiso empresarial señaladas en el artículo 13 de la LISR.

El Fideicomiso calificaría como transparente para efectos fiscales en México, por lo que los Fideicomisarios y/o los Tenedores de los Certificados Bursátiles deberán tributar conforme a los Títulos II, III, IV o V de la LISR, según les corresponda, respecto de todos los ingresos que obtengan a través del Fideicomiso. El Fiduciario tendrá la obligación de proporcionar la información necesaria a los Fideicomisarios y/o Tenedores para que éstos puedan cumplir con sus obligaciones fiscales relativas a los ingresos generados a través del Fideicomiso.

Por lo anterior, cada Fideicomisario y/o Tenedor será responsable de determinar su propio régimen fiscal y sus obligaciones al amparo del mismo. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias o asesores, asumen responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal (incluyendo respecto de la adquisición, tenencia o disposición de los Certificados Bursátiles) o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de cualquier legislación aplicable.

En caso de que el Fideicomiso no cumpla con los requisitos establecidos en la fracción I de la regla 3.1.15 de la RMF vigente y deba considerarse como un fideicomiso que realiza actividades empresariales, el Fiduciario, por instrucciones del Administrador, deberá solicitar el cambio de obligaciones fiscales ante el Servicio de Administración Tributaria y realizar las demás gestiones de carácter obligatorio que sean necesarias para reconocer dicha situación. Asimismo, en caso de que el Fideicomiso fuera considerado como empresarial, el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, otorgará los poderes necesarios al Administrador a fin de que, a nombre del Fideicomiso, prepare, o contrate a un contador con cargo al Patrimonio del Fideicomiso para que prepare, las declaraciones correspondientes y realice el enterero de impuestos u otras contribuciones fiscales correspondientes conforme a la LISR, su reglamento, y cualquier otra disposición aplicable y vigente en ese momento.

1.2. Impuesto al valor agregado

Se prevé que el Fiduciario y los Fideicomisarios y/o Tenedores ejerzan la opción prevista en el artículo 74 del Reglamento de la LIVA, a fin de que el Fiduciario pueda expedir por cuenta de los Fideicomisarios y/o Tenedores los comprobantes fiscales respectivos por la realización de actividades a través del Fideicomiso por las que se deba pagar el IVA, trasladando en forma expresa y por separado el impuesto.

Para tales efectos, el Fiduciario obtendrá el Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso y manifestará ante las autoridades fiscales su voluntad de asumir la responsabilidad solidaria por el IVA que se deba pagar por las actividades realizadas a través del Fideicomiso. Asimismo, los Fideicomisarios y/o Tenedores deberán manifestar por escrito su voluntad de ejercer la opción a que se refiere el artículo 74 del Reglamento de la LIVA.

El Fiduciario calculará y enterará el IVA que corresponda a las actividades realizadas por el Fideicomiso y llevará a cabo el acreditamiento del impuesto en los términos y con los requisitos que establece la LIVA. En

2
 7

caso de resultar saldo a favor en la declaración de pago, el Fiduciario podrá acreditarlo contra el IVA a cargo que le corresponda en los meses siguientes hasta agotarlo o solicitar su devolución.

Los Fideicomisarios y/o Tenedores de los Certificados Bursátiles en ningún caso podrán considerar como impuesto acreditable el IVA que sea acreditado por el Fiduciario ni el que le haya sido trasladado al Fideicomiso, ni podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución de los saldos a favor de IVA generados por las operaciones del Fideicomiso.

2. RÉGIMEN FISCAL APLICABLE A TENEDORES

2.1 Rendimientos de Certificados Bursátiles

Considerando que se espera que el Fideicomiso no califique como un fideicomiso empresarial para efectos fiscales mexicanos, en términos de lo establecido por la regla 3.1.15 de la RMF vigente en 2021, los Fideicomisarios y/o Tenedores de los Certificados Bursátiles deberán tributar conforme al Título de la LISR que les corresponda, respecto de todos los ingresos que obtengan a través del Fideicomiso, tal como si los percibieran de manera directa, aun cuando el Fideicomiso no les hubiera distribuido dichos ingresos.

(i) Impuesto sobre la renta

a. Personas morales residentes en México

- *Intereses*

En términos de la fracción IX del artículo 18 de la LISR, las personas morales residentes en México deben acumular los intereses devengados a favor en el ejercicio para efectos de la determinación y cálculo de sus pagos provisionales e impuesto anual.

Por lo anterior, los Fideicomisarios y/o Tenedores de los Certificados Bursátiles que sean personas morales residentes en México deberán acumular los intereses relativos a los préstamos otorgados a los Proyectos Inmobiliarios a través del Fideicomiso, en el momento en que los mismos se devenguen, con independencia de si los mismos ya fueron distribuidos al Fideicomisario y/o al Tenedor por el Fideicomiso, o al Fideicomiso por parte de los Proyectos Inmobiliarios. Para el caso de pagos por concepto de intereses efectuados por los Proyectos Inmobiliarios que no compongan el sistema financiero, no habrá retención para efectos del ISR.

Ahora bien, en términos del artículo 54 de la LISR, los pagos que los Fideicomisarios y/o Tenedores perciban por concepto de intereses derivados de valores que coticen entre el gran público inversionista, habrán de estar sujetos a una tasa de retención del 0.97% sobre el monto del capital que dé lugar al pago de los intereses, en el momento en que éstos sean pagados, en la proporción que corresponda al número de días que mantengan la inversión. Las personas morales podrán acreditar la retención efectuada contra el impuesto sobre la renta a cargo que les resulte en el ejercicio. Dicha retención será realizada por las instituciones que componen el sistema financiero.

Adicionalmente, los Fideicomisarios y/o Tenedores deberán considerar los efectos que se pudieran generar para ellos en materia de ajuste anual por inflación o, en su caso, por efectos cambiarios, derivados de créditos otorgados por el Fideicomiso a Proyectos Inmobiliarios.

- *Dividendos*

En términos del artículo 122 del RLISR vigente, los ingresos obtenidos por concepto de dividendos o utilidades distribuidas por personas morales residentes en México que se perciban a través del Fideicomiso, se considerarán obtenidos directamente de la persona moral que los distribuyó originalmente. Los dividendos o utilidades se considerarán en la proporción que le corresponda a cada uno de los integrantes del Fideicomiso.

En términos del artículo 16 de la LISR, los dividendos o utilidades percibidos a través del Fideicomiso por los Fideicomisarios y/o Tenedores que sean personas morales residentes en México, de personas morales que a su vez sean residentes en México, no se considerarán como ingresos acumulables y habrán de adicionarse a la cuenta de utilidad fiscal neta de la persona moral que perciba los mismos en términos del artículo 77 de la LISR. Los dividendos percibidos por dichas personas morales, no serán objeto de retención en materia del impuesto sobre la renta.

Los dividendos percibidos por dichas personas morales, no serán objeto de retención en materia del impuesto sobre la renta.

- *Ganancias de capital por enajenación de acciones*

De conformidad con la fracción IV del artículo 18 de la LISR, se considera como ingreso acumulable la ganancia derivada de la enajenación de acciones que obtengan las personas morales residentes en México. En este sentido, los Fideicomisarios y/o Tenedores deberán acumular a sus demás ingresos las ganancias de capital por la enajenación de acciones de los Proyectos Inmobiliarios, determinadas por el Fiduciario, incluso para la determinación de los pagos provisionales del ISR, aun cuando dichas ganancias no hubieran sido distribuidas por el Fiduciario a dichos Fideicomisarios y/o Tenedores.

Si el costo fiscal de las acciones excede el valor de enajenación de las acciones transferidas, se obtendrá una pérdida fiscal, misma que sólo podrá ser deducida contra ganancias fiscales obtenidas en transferencias subsecuentes por el mismo concepto y dentro de un término de 10 años.

En términos de lo previsto en la LISR, las personas morales residentes en México no son sujetas de retención por las ganancias que obtengan de la enajenación de acciones.

- *Ganancias de capital por enajenación de inmuebles*

De conformidad con la fracción IV del artículo 18 de la LISR, se considera como ingreso acumulable la ganancia derivada de la enajenación de activos fijos y terrenos que obtengan las personas morales residentes en México. En este sentido, los Fideicomisarios y/o Tenedores deberán acumular a sus demás ingresos las ganancias de capital por la enajenación de inmuebles (terrenos y construcciones) a través del Fideicomiso, determinadas por el Fiduciario, incluso para la determinación de los pagos provisionales del ISR, aun cuando dichas ganancias no hubieran sido distribuidas por el Fiduciario a dichos Fideicomisarios y/o los Tenedores.

Si el costo fiscal del inmueble (terreno y construcciones) excede el valor de enajenación del inmueble transferido, se obtendrá una pérdida fiscal, misma que podrá ser deducida en el ejercicio de su obtención.

En términos de lo previsto en la LISR, las personas morales residentes en México no son sujetas de retención por las ganancias que obtengan de la enajenación de inmuebles.

- *Uso o goce temporal de bienes inmuebles*

En términos del artículo 16 de la LISR vigente y demás disposiciones aplicables, los ingresos obtenidos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles por personas morales residentes en México que se perciban a través del Fideicomiso, se considerarán obtenidos directamente del Proyecto Inmobiliario que los generó originalmente en el ejercicio fiscal en que los haya obtenido. Las rentas se considerarán en la proporción que le corresponda a cada uno de los integrantes del Fideicomiso, con independencia de que éstas aún no hayan sido distribuidas por el Fideicomiso.

Los ingresos por concepto de rentas se acumularán al resto de los ingresos que genere la persona moral en el ejercicio fiscal, de acuerdo con las reglas de acumulación en la LISR.

2
7

En términos de lo previsto en la LISR, las personas morales residentes en México no son sujetas de retención por los ingresos que obtengan por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles.

b. Sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro

De acuerdo con lo establecido por el artículo 79 de la LISR, las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro no son contribuyentes del ISR, por lo que no se encontrarán sujetas a gravamen o retención alguna en México sobre los ingresos por intereses o dividendos que obtengan de los Proyectos Inmobiliarios a través del Fideicomiso, ni sobre las ganancias de capital que deriven de la enajenación de acciones emitidas por los Proyectos Inmobiliarios que lleve a cabo el Fideicomiso, o de la enajenación de bienes inmuebles que formen parte de dichos Proyectos Inmobiliarios, ni tampoco sobre los ingresos por concepto de uso o goce temporal de bienes inmuebles.

c. Personas físicas residentes en México

- *Intereses*

El tratamiento fiscal de los intereses que obtengan los Fideicomisarios y/o Tenedores que sean personas físicas residentes en México a través del Fideicomiso, dependerá de la fuente de dichos intereses. El impuesto aplicable a personas físicas residentes en México se determina conforme a una tarifa progresiva, cuya tasa máxima llega hasta el 35%.

En términos del artículo 134 de la LISR, los pagos de intereses que deriven de valores colocados entre el gran público inversionista, tales como los valores a cargo del Gobierno Federal Mexicano inscritos en el RNV, constituirán un ingreso gravable para los Fideicomisarios y/o Tenedores personas físicas mexicanas que deberá acumularse neto de inflación (interés real), a los demás ingresos gravables obtenidos en el ejercicio, al momento en que sean percibidos.

En caso de que el ajuste por inflación sea mayor que los intereses obtenidos, se generará una pérdida fiscal que podrá ser amortizada en el propio ejercicio contra los demás ingresos que obtengan los Fideicomisarios y/o Tenedores, excepto contra ingresos por salarios y en general ingresos por la prestación de servicios subordinados, e ingresos derivados de actividades empresariales y profesionales.

En dichos casos, el artículo 135 de la LISR y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2021, señalan que los intereses percibidos por las inversiones en los títulos colocados entre el gran público inversionista estarán sujetos a una tasa de retención del 0.97% sobre el monto del capital que dé lugar al pago de los intereses, en el momento en que éstos sean pagados, en la proporción que corresponda al número de días que se mantenga la inversión. Dicha retención podrá ser acreditada por los Fideicomisarios y/o Tenedores contra el ISR pagadero en su declaración anual.

Por otro lado, los pagos de intereses efectuados por sociedades que no son consideradas integrantes del sistema financiero en los términos del artículo 7 de la LISR, sobre títulos valor que no sean colocados entre el gran público inversionista, deberán ser acumulados por los Fideicomisarios y/o Tenedores conforme éstos se devenguen. En estos casos, se aplicará una retención del 20% sobre los intereses nominales, la cual podrá ser acreditada por los Fideicomisarios y/o Tenedores contra el ISR pagadero en su declaración anual.

- *Dividendos*

De acuerdo con lo establecido en el artículo 122 del RLISR, los ingresos por dividendos o utilidades distribuidas por personas morales que se perciban a través del Fideicomiso, se considerarán obtenidos directamente de la persona moral que los distribuyó originalmente, y se acumularán en los términos del artículo 140 de la LISR. Los dividendos se considerarán en la proporción que le corresponda a cada uno de los

integrantes del Fideicomiso. El impuesto aplicable a personas físicas residentes en México se determina conforme a una tarifa progresiva, cuya tasa máxima llega hasta el 35%.

Los Fideicomisarios y/o Tenedores personas físicas residentes en México acumularán a sus demás ingresos, los dividendos que obtengan de Proyectos Inmobiliarios a través del Fideicomiso, incluso en caso de que éste no se los hubiera distribuido, adicionados con el ISR pagado por la sociedad del Proyecto Inmobiliario que distribuyó los dividendos y pudiendo acreditar el ISR pagado por dicha sociedad.

Por otra parte, los Fideicomisarios y/o los Tenedores personas físicas residentes en México estarán sujetas a un ISR adicional del 10% por los ingresos que perciban por concepto de dividendos o utilidades que les distribuyan personas morales residentes en México, según lo establecido en el artículo 140 de la LISR vigente, el cual tendrá el carácter de definitivo. La retención antes mencionada no resultará aplicable para el caso en que las utilidades distribuidas provengan de utilidades generadas con anterioridad al ejercicio de 2014.

- *Ganancias de capital por enajenación de acciones*

Las ganancias obtenidas por personas físicas residentes en México por la enajenación de las acciones de los Proyectos Inmobiliarios, se encuentran gravadas en términos de lo dispuesto por los artículos 119 y 120 de la LISR, conforme a una tarifa progresiva, cuya tasa máxima llega hasta el 35%.

Las ganancias de capital deberán ser determinadas por el Fiduciario, conforme al procedimiento previsto en el artículo 120 de la LISR, restando el costo fiscal actualizado de las acciones vendidas del precio de venta en la operación.

En caso de que resulte una pérdida fiscal, ésta será deducible para los Fideicomisarios y/o Tenedores en términos de lo dispuesto en el artículo 122 de la LISR y la deducción podrá tomarse en el año en que se incurrió o en los tres siguientes, conforme a lo previsto en los artículos 121 y 122 de la LISR, excepto contra ingresos obtenidos por salarios o por la prestación de un servicio personal subordinado, ni contra ingresos derivados de actividades empresariales o profesionales.

En caso que los adquirentes de las acciones sean residentes fiscales en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país, éstos deberán retener como pago provisional la cantidad que resulte de multiplicar la tasa del 20% sobre el monto total de la operación, excepto en los casos en que el enajenante manifieste por escrito al adquirente que efectuará un pago provisional menor y siempre que cumpla con los requisitos formales aplicables conforme al Reglamento de la LISR para tributar sobre la ganancia obtenida en la enajenación de las acciones. El monto del ISR pagado en estos términos será acreditable para los Fideicomisarios y/o Tenedores en su declaración anual.

- *Ganancias de capital por enajenación de inmuebles*

Las ganancias obtenidas por personas físicas residentes en México por la enajenación de inmuebles (terrenos y construcciones), estarán sujetas al impuesto sobre la renta de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV del Título IV de la LISR, conforme a una tarifa progresiva, cuya tasa máxima llega hasta el 35%.

Las ganancias de capital deberán ser determinadas conforme al procedimiento previsto en el artículo 120 de la LISR, restando el costo fiscal actualizado del terreno y/o de las construcciones, con los ajustes requeridos por la LISR, del precio de venta en la operación. En su caso, los Fideicomisarios y/o Tenedores deberán de considerar dichas ganancias de capital como ingresos acumulables para la determinación de su ISR anual.

En caso de que resulte una pérdida fiscal, ésta será deducible para los Fideicomisarios y/o Tenedores en términos de lo dispuesto en el artículo 122 de la LISR y la deducción podrá tomarse en el año en que se incurrió o en los tres siguientes, conforme a lo previsto en los artículos 121 y 122 de la LISR, excepto contra ingresos

2
7

obtenidos por salarios o por la prestación de un servicio personal subordinado, ni contra ingresos derivados de actividades empresariales o profesionales.

Por los ingresos que se obtengan por ese concepto estarán sujetos a un pago provisional, mismo que será calculado y enterado por el notario o corredor que escribure la operación de venta.

- *Uso o goce temporal de bienes inmuebles*

De acuerdo con el artículo 114 de la LISR, para las personas físicas residentes en México, se consideran ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, aquellos 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, de acuerdo con su participación en el Fideicomiso.

Las personas físicas residentes en México que obtengan ingresos de este tipo, pueden tomar ciertas deducciones previstas en el artículo 115 de la LISR, o bien, optar por deducir el 35% de los ingresos respectivos (en sustitución de las deducciones contenidas en el referido artículo 115) y el monto de las erogaciones por concepto de impuesto predial de los inmuebles respectivos correspondiente año de calendario o al periodo durante el cual se obtuvieron los ingresos en el ejercicio, según corresponda.

En cumplimiento con el artículo 117 de la LISR, en las operaciones de fideicomiso por las que se otorgue el uso o goce temporal de bienes inmuebles, se considera que los rendimientos son ingresos de las personas físicas que sean fideicomitentes del Fideicomiso, aun cuando el fideicomisario sea una persona distinta, salvo que se den ciertos supuestos. Asimismo, el Fiduciario efectuará los pagos provisionales por cuenta de las personas físicas durante los meses de mayo, septiembre y enero del siguiente año. El pago provisional será el monto que resulte de aplicar la tasa del 10% sobre los ingresos del cuatrimestre anterior, sin deducción alguna.

El Fiduciario deberá proporcionar a más tardar el 31 de enero de cada año a los Fideicomisarios y/o Tenedores personas físicas residentes en México, el comprobante fiscal de dichos rendimientos, de los pagos provisionales efectuados y de las deducciones, correspondientes al año de calendario anterior.

d. Residentes en el extranjero

- *Intereses*

De conformidad con el artículo 166 de la LISR, sobre los intereses pagados a residentes en el extranjero provenientes de deuda colocada o invertida en México, o de intereses pagados por un residente fiscal en México o un residente en el extranjero con establecimiento permanente en el país, se deberá de efectuar una retención a la tasa que corresponda conforme al artículo 166 de la LISR, la cual puede variar entre 4.9% y 40% sobre el valor bruto de dichos intereses. La tasa de retención se determinará conforme a las disposiciones aplicables en función de la naturaleza y las características del beneficiario efectivo de los intereses, del préstamo que da origen a los intereses o de la persona que los paga. De conformidad con lo previsto en el segundo párrafo del artículo 153 de la LISR, la retención deberá efectuarla la institución fiduciaria que actúe como depositaria de los Certificados Bursátiles, al momento en que se se pague o sea exigible el interés, lo que suceda primero.

En caso de que los Fideicomisarios y/o Tenedores sean residentes en un país con el que México tenga en vigor un convenio para evitar la doble imposición, dichos intereses podrían estar sujetos a una tasa de retención menor, sujeto al cumplimiento de los requisitos señalados en los convenios correspondientes y en las disposiciones fiscales mexicanas aplicables.

- *Dividendos*

Los residentes en el extranjero están sujetos a una retención de ISR a la tasa del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos por personas morales residentes en México, en términos de lo dispuesto por el artículo

2
7

164 de la LISR. La institución financiera que actúe como depositaria de los Certificados Bursátiles estará obligada a retener el ISR correspondiente, conforme a lo previsto por el artículo 153 de la LISR.

Los dividendos provenientes de las utilidades generadas por personas morales mexicanas con anterioridad al ejercicio de 2014 no causarán el impuesto antes referido.

En caso de que los Fideicomisarios y/o Tenedores sean residentes en un país con el que México tenga en vigor un convenio para evitar la doble imposición, dichos dividendos podrían estar sujetos a una tasa de retención menor, sujeto al cumplimiento de los requisitos señalados en los convenios correspondientes y en las disposiciones fiscales mexicanas aplicables.

- *Ganancias de capital por enajenación de acciones*

En términos del artículo 161 de la LISR, tratándose de la enajenación de acciones, se considerará que la fuente de riqueza se encuentra ubicada en territorio nacional, cuando sea residente en México la persona que los haya emitido o cuando más del 50% del valor contable de dichas acciones derive directa o indirectamente de bienes inmuebles situados en México.

El impuesto se determinará aplicando una tasa del 25% sobre el monto total de la operación, sin deducción alguna. En términos del segundo párrafo del artículo 153 de la LISR, dicho impuesto deberá ser retenido por la institución financiera que actúe como depositaria de los Certificados Bursátiles.

Sin embargo, si se cumplen ciertos requisitos, el vendedor podrá optar por determinar el impuesto sobre la renta aplicando la tasa del 35%, sobre la ganancia obtenida en la enajenación de las acciones. Si se incurre en una pérdida fiscal, el residente en el extranjero no podrá compensarla contra otro ingreso obtenido en México. Para estos efectos, entre otros requisitos, el vendedor deberá designar un representante legal en México y presentar un dictamen formulado por contador público registrado ante las autoridades fiscales, en el que se indique que el cálculo del impuesto se realizó de acuerdo con las disposiciones fiscales.

En caso de que los Fideicomisarios y/o Tenedores sean residentes en un país con el que México tenga en vigor un convenio para evitar la doble imposición, dichos dividendos podrían estar sujetos a una tasa de retención menor, sujeto al cumplimiento de los requisitos señalados en los convenios correspondientes y en las disposiciones fiscales mexicanas aplicables.

- *Ganancias de capital por enajenación de inmuebles*

En los términos del artículo 160 de la LISR, tratándose de la enajenación de inmuebles, se considerará que la fuente de riqueza se encuentra ubicada en territorio nacional, cuando en México se ubiquen los bienes inmuebles.

El impuesto se determinará aplicando la tasa del 25% sobre el total del ingreso obtenido, sin deducción alguna, debiendo efectuar la retención el Fiduciario.

Sin embargo, si se cumplen ciertos requisitos formales previstos en la LISR, el vendedor podrá optar por determinar el impuesto sobre la renta aplicando la tasa del 35%, sobre la ganancia obtenida en la enajenación del inmueble que se realice por el Fideicomiso. Para estos efectos, entre otros requisitos, el vendedor deberá designar un representante legal en México y consignar la operación a través de escritura pública.

Si se incurre en una pérdida fiscal, el residente en el extranjero no podrá compensarla contra otro ingreso obtenido en México.

- *Uso o goce temporal de bienes inmuebles*

2

7

En términos del artículo 158 de la LISR, en los ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, se considerará que la fuente de riqueza se encuentra en territorio nacional cuando en el país estén ubicados dichos bienes, o cuando se enajenen o cedan derechos de uso o goce y de otro tipo sobre bienes inmuebles ubicados en el país. El impuesto generado será equivalente a la tasa del 25% sobre el ingreso obtenido, sin deducción alguna, la cual deberá ser retenida y enterada por el Fiduciario.

Cada inversionista que sea residente en el extranjero deberá consultar con sus asesores fiscales su régimen fiscal aplicable, toda vez que la tasa de retención podría variar en función de las características particulares de cada inversionista residente en el extranjero, o bien, por la aplicación de los beneficios contenidos en un convenio para evitar la doble imposición.

(ii) Impuesto al valor agregado

- *Intereses*

De acuerdo con la LIVA, los intereses son una prestación de servicios gravada para efectos del IVA.

- *Dividendos*

En los términos de la LIVA, los dividendos no son una actividad objeto de gravamen, por lo que la distribución de los mismos no causará IVA alguno.

- *Ganancias de capital por enajenación de acciones*

Conforme al artículo 9 de la LIVA, no se pagará el IVA por la enajenación de acciones, por lo que la enajenación de las acciones de los Proyectos Inmobiliarios no causará dicho impuesto.

- *Ganancias de capital por enajenación de inmuebles*

De acuerdo con la LIVA, la enajenación de bienes inmuebles (por lo que respecta a las construcciones) estará sujeta al IVA. Sin embargo, la enajenación del suelo (terrenos) estará exenta de dicho impuesto.

En el caso de bienes inmuebles destinados a casa habitación, la transacción estará exenta de IVA.

- *Uso o goce temporal de bienes inmuebles*

De acuerdo con la LIVA, el uso o goce temporal de bienes inmuebles está sujeto al IVA, siempre y cuando los inmuebles no sean destinados a casa habitación; en este último caso, los ingresos estarán exentos del IVA. La exención no aplicará a los inmuebles o parte de ellos que se proporcionen amueblados o se destinen o utilicen como hoteles o casas de hospedaje.

2.2 Enajenación de los Certificados Bursátiles

En términos del segundo párrafo del inciso b), fracción VI, del artículo 14 del Código Fiscal de la Federación vigente, cuando se emitan certificados de participación por los bienes afectos a un fideicomiso y se coloquen entre el gran público inversionista, no se considerarán enajenados dichos bienes al enajenarse esos certificados, salvo que éstos les den a sus tenedores derechos de aprovechamiento directo de esos bienes, o se trate de acciones. Por otra parte, dicho párrafo señala que la enajenación de los certificados de participación se considerará como una enajenación de títulos de crédito que no representan la propiedad de bienes y tendrán las consecuencias fiscales que establecen las leyes fiscales para la enajenación de tales títulos.

Por su parte, el Criterio Normativo 8/ISR/N emitido por el Servicio de Administración Tributaria, señala que para los efectos de la LISR y conforme a la regla 3.2.12 de la RMF para 2021, se considera interés la ganancia en la enajenación de certificados bursátiles fiduciarios colocados entre el gran público inversionista.

De esta forma, habría que atender a lo dispuesto por el artículo 8 de la LISR (así como 166 de dicha LISR), por lo que hace a la enajenación de los Certificados Bursátiles, y considerar que la ganancia en su enajenación se considera interés, toda vez que los mismos se encontrarán colocados entre el gran público inversionista. No obstante, los posibles Fideicomisarios y/o Tenedores de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores fiscales las consecuencias fiscales particulares resultantes de la venta de dichos Certificados Bursátiles.

(i) Impuesto sobre la renta

a. Personas morales residentes en México

Conforme al artículo 8 de la LISR y en términos del Criterio Normativo 8/ISR/N emitido por el Servicio de Administración Tributaria, la ganancia derivada de la enajenación de Certificados Bursátiles se debe considerar como interés y acumularse a los demás ingresos obtenidos en el ejercicio. En caso de que se tenga una pérdida, ésta será deducible de conformidad a lo establecido en el artículo 11 del RLISR.

En términos del artículo 54 de la LISR y del artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2021, la ganancia que obtengan los Fideicomisarios y/o Tenedores de la enajenación de Certificados Bursátiles, la cual es considerada interés para efectos de la LISR, estará sujeta a una tasa de retención del 0.97% sobre el monto del capital que dé lugar al pago de los intereses, en el momento en que éstos sean pagados. Dicha retención será realizada por las instituciones que componen el sistema financiero y podrá ser acreditable para los Fideicomisarios y/o Tenedores.

b. Sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro

Los Fideicomisarios y/o Tenedores que sean sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro no están sujetos al pago de ISR por las ganancias obtenidas en la venta de Certificados Bursátiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 79 fracción XXI de la LISR. Asimismo, en términos del artículo 54 de la LISR, las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro no deberán estar sujetas a retención alguna como consecuencia de dicha enajenación.

c. Personas físicas residentes en México

El interés obtenido por la ganancia en la enajenación de Certificados Bursátiles deberá acumularse neto de inflación (interés real) a los demás ingresos del ejercicio; por su parte, la pérdida en la enajenación de dichos Certificados Bursátiles no podrá deducirse en términos de lo dispuesto en la fracción IX del artículo 148 de la LISR.

En dichos casos, el artículo 135 de la LISR y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2021, señalan que los intereses percibidos por las inversiones en los títulos colocados entre el gran público inversionista estarán sujetos a una tasa de retención del 0.97% sobre el monto del capital que dé lugar al pago de los intereses, en el momento en que éstos sean pagados, en la proporción que corresponda al número de días que se mantenga la inversión. Dicha retención podrá ser acreditada por los Fideicomisarios y/o Tenedores contra el ISR pagadero en su declaración anual.

d. Residentes en el extranjero

En términos de los artículos 153 y 166 de la LISR, hay fuente de riqueza en México cuando se coloque o se invierta el capital en territorio nacional, o cuando los intereses se paguen por un residente en México o un

2
7

residente en el extranjero con establecimiento permanente en México. Conforme a dicho artículo 166 de la LISR, se considera interés la ganancia que se derive de la enajenación de los títulos colocados entre el gran público inversionista a que se refiere el artículo 8 de dicha ley. En términos de dichas disposiciones, la ganancia proveniente de la enajenación de los Certificados Bursátiles debe considerarse como interés proveniente de fuente de riqueza nacional y estará sujeta a una tasa de retención del impuesto sobre la renta del 4.9%.

México cuenta con diversos convenios para evitar la doble tributación que podrían resultar aplicables a los ingresos derivados de la venta de los Certificados Bursátiles, por lo que los Fideicomisarios y/o Tenedores, según sus países de residencia, deberán de consultar a sus asesores fiscales de forma independiente sobre dicha posibilidad.

(ii) Impuesto al valor agregado

En términos de la fracción VII del artículo 9 de la LIVA, no se pagará el impuesto en la enajenación de títulos de crédito, por lo que los Tenedores de los Certificados Bursátiles no causarán el IVA por su enajenación.

2.3 Otras consideraciones fiscales

(i) Cambios en el régimen fiscal

Los presentes comentarios fiscales han sido elaborados por Ritch, Mueller y Nicolau, S.C., y los mismos fueron realizados con base en las disposiciones fiscales vigentes a partir del 1 de enero de 2021 y que se encuentran en vigor a la fecha de emisión del presente documento; sin embargo, es importante advertir que la legislación tributaria en México está sujeta a modificaciones recurrentes que podrían implicar un cambio en el régimen fiscal previamente descrito, situación que, en todo caso, tendrá que ser revisada por los asesores fiscales de los Fideicomisarios y/o Tenedores. Particularmente, cabe mencionar que a partir de 2022 entrarán en vigor ciertos ajustes a las disposiciones fiscales, los cuales no se describen en el presente y cuyo posible impacto para los Fideicomisarios y/o Tenedores tendrá que ser validado de manera conjunta con sus asesores fiscales.

La opinión fiscal se incluye y adjunta al presente Suplemento únicamente para efectos informativos y no debe ser utilizada por los potenciales inversionistas, Fideicomisarios y/o Tenedores para determinar su régimen fiscal. Cada potencial inversionista, Fideicomisario y/o Tenedor debe consultar a su propio asesor fiscal.

(ii) Intercambio de información

Los Fideicomisarios y/o Tenedores se obligan, en caso de resultar aplicable y a solicitud por escrito del Fiduciario, a proporcionar al Fiduciario aquella documentación y/o información que solicite en relación con FATCA y CRS, con el fin de que el Fiduciario, de ser necesario, lleve a cabo la preparación y envío de los reportes aplicables conforme a dichas normas, derivado de los acuerdos multilaterales entre autoridades competentes celebrados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a través del Servicio de Administración Tributaria, mediante los cuales México intercambiaría información financiera para efectos fiscales con diversas jurisdicciones.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

I. PERSONAS RESPONSABLES

1. FIDUCIARIO

“Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Suplemento, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, esta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir al error a los inversionistas.”

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



**Karla Viviana Arevalo González
Delegado Fiduciario**



**Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario**

2
7

1. FIDEICOMITENTE

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora, los bienes, derechos y/o valores fideicomitados, así como la información financiera del Fideicomitente contenida en el presente Suplemento, la cual, a nuestro leal y saber entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas”.

Fortem Capital II, S.C.



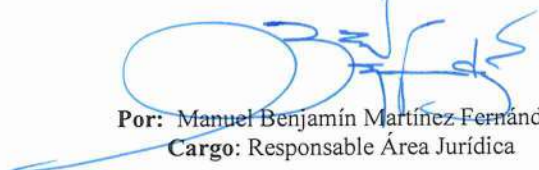
Por: Yusef Atiyeh Navarro

Cargo: Director general



Por: Ignacio García de Quevedo

Cargo: Director de Administración y Finanzas



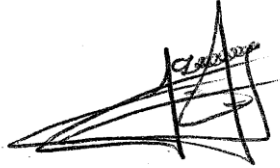
Por: Manuel Benjamín Martínez Fernández

Cargo: Responsable Área Jurídica

1. REPRESENTANTE COMÚN

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente Suplemento, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

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



Por: José Luis Urrea Saucedá
Cargo: Apoderado

2
7

1. INTERMEDIARIO COLOCADOR

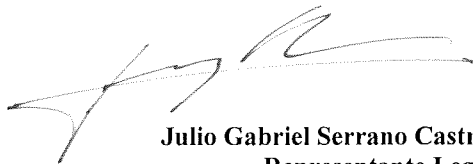
“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública restringida y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Su representada ha participado con la emisora, en la definición del rango de precio de los certificados bursátiles materia de la oferta pública restringida, tomando en cuenta las características de la sociedad, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de las acciones y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de colocación.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública restringida, únicamente entre inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente a los inversionistas, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una emisora con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa.

Asimismo, el suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Agente Estructurador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomiso, así como ha participado en la definición de los términos, condiciones o estructura de los Certificados Bursátiles. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



Julio Gabriel Serrano Castro Espinosa
Representante Legal

2
7

1. ASESOR LEGAL INDEPENDIENTE

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falsedad en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas”.

Basila Abogados, S.C.

Mauricio Basila Lago
Socio

X. ANEXOS

1. OPINIÓN LEGAL
2. TÍTULO QUE AMPARA LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES
3. CONTRATO DE FIDEICOMISO
4. PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO
5. SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO
6. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN
7. PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN
8. ACTA DE EMISIÓN
9. OPINIÓN FISCAL
10. CUESTIONARIOS INVERSIONISTAS

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

2
7

Basila Abogados, S.C.
Arcos Bosques
Bosque de Alisos, 45B Piso 1,
Col. Bosques de las Lomas
Alc. Cuajimalpa, C.P. 05120
Ciudad de México
T: (5255) 55203063

Ciudad de México, 2 de febrero de 2022.

Dirección General de Emisoras

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Av. Insurgentes Sur No. 1971,
Torre Norte, Piso 7,
Colonia Guadalupe Inn
Ciudad de México, México

Atención: Leonardo Molina Vázquez
Director General de Emisoras

Estimados señores,

Hacemos referencia a: **(i)** el Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo señalados en el artículo 63, 63 Bis 1 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores (la “**LMV**”), con las características a las que se refieren en la fracción VI del Artículo 7 de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores* (las “**Disposiciones**”) (el “**Programa**”) por un monto total de \$15,000,000,000.00 (quince mil millones de Pesos 00/100 M.N.), implementado por *Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria*, en su carácter de fiduciario (el “**Fiduciario**”) en el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo número 5195 (el “**Fideicomiso**” o el “**Contrato de Fideicomiso**”, indistintamente), constituido con fecha 24 de enero de 2022, por *Fortem Capital II, S.C.*, como fideicomitente, administrador y fideicomisario en segundo lugar (el “**Fideicomitente**” o el “**Administrador**”, indistintamente); y *Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero* actuando como representante común de los Tenedores (el “**Representante Común**”), según el mismo fue modificado a través del Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso, celebrado con fecha 27 de enero de 2022; y modificado a través del Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso, celebrado con fecha 1 de febrero de 2022; **(ii)** la segunda emisión (la “**Segunda Emisión**”) de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo con clave de pizarra FORTMCK 22 (los “**Certificados**”) al amparo del Programa, por un Monto Máximo de la Emisión de hasta \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.), bajo el mecanismo de llamadas de capital, a ser emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso, de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2 y 68 de la LMV y el Artículo 7, fracción VI de las Disposiciones. Al respecto, hemos asesorado al Fideicomitente como abogados externos en relación con la emisión de los Certificados.

A efecto de emitir la presente opinión para dar cumplimiento a lo previsto en el Artículo 85, fracción IV de la LMV, en relación con el Artículo 87, fracción II de la LMV y el Artículo 2, fracción I, inciso h) de las Disposiciones, expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“**CNBV**”), hemos revisado la documentación e información legal elaborada y proporcionada a nosotros por el Fideicomitente y demás participantes en la operación, misma que se señala más adelante, y sostenido reuniones con miembros de éstos, por lo que nos hemos apoyado para las cuestiones de hecho en dicha información y/o en las declaraciones de los mismos.

Para la emisión de la presente opinión, hemos revisado los documentos que se detallan a continuación:



I. Partes de la Operación:

1. Copia certificada de la escritura pública número 157,288, de fecha 13 de agosto de 2021, otorgada ante la fe del licenciado José Eugenio Castañeda Escobedo, notario público número 211 de la Ciudad de México; en la cual consta la constitución del Fideicomitente y Administrador, así como el otorgamiento, para ser ejercidos de manera individual, del poder general para actos de dominio y el poder general para actos de administración, en favor del señor Miguel Sánchez Navarro Madero;

2. Copia certificada de la escritura pública número 69,375, de fecha 15 de noviembre de 2006, otorgada ante la fe del Lic. F. Javier Gutiérrez Silva, Notario Público No. 147 de la Ciudad de México, e inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México (antes Distrito Federal), bajo el Folio de mercantil número 357,980* el día 8 de enero de 2007 de diciembre de 2006, en la cual consta la constitución Prudential Bank, S.A., Institución de Banca Múltiple, Prudential Grupo Financiero.

3. Copia certificada de la escritura pública número 73,898, de fecha 28 de septiembre de 2009, otorgada ante la fe del Lic. F. Javier Gutiérrez Silva, Notario Público No. 147 de la Ciudad de México, e inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México (antes Distrito Federal), bajo folio mercantil número 357,980*, mediante la cual se protocolizó el Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas en la que se cambió la denominación social de la emisora por Prudential Bank, S.A., Institución de Banca Múltiple.

4. Copia certificada de la escritura pública 35,694 de fecha 1° de marzo de 2010 pasada ante la fe del licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villareal notario público 201 del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, con fecha 15 de abril del 2010 en el folio mercantil número 357,980, por virtud de dicho instrumento se protocolizó el Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 24 de febrero de 2010, en la que se acordó, entre otros aspectos, el cambio de denominación social a “Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver” y la reforma total de los estatutos sociales;

5. Copia certificada de la escritura pública número 100,006 de fecha 9 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Sánchez, Notario Público número 50 de la Ciudad de México, e inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 357980* de fecha 6 de septiembre de 2018, en la que consta la designación por parte del Fiduciario de Mauricio Rangel Laisequilla como delegado fiduciario con firma “A”, mediante el otorgamiento de un poder general para actos de administración y poder para suscribir títulos de crédito de manera mancomunada con un delegado fiduciario con firma “A” o bien, con un delegado fiduciario con firma “B”;

6. Copia certificada de la escritura pública número 100,007 de fecha 9 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Sánchez, Notario Público número 50 de la Ciudad de México, e inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 357980* de fecha 28 de agosto de 2018, en la que consta la designación por parte del Fiduciario de Edgar Israel Valdez Ortíz como delegado fiduciario con firma “B”, mediante el otorgamiento de un poder general para actos de administración y poder para suscribir títulos de crédito de manera mancomunada con un delegado fiduciario con firma “A”;

7. Copia Certificada de la escritura pública número 101,438 de fecha 19 de marzo de 2020, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Sánchez, Notario Público número 50 de la Ciudad de México, misma que se encuentra inscrita de fecha 10 de febrero de 2021 en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil 357980-1, en la que consta la designación por

parte del Fiduciario de Víctor Manuel Pérez Lima como delegado fiduciario con firma “A” con facultades para suscribir títulos de crédito de manera mancomunada con un delegado fiduciario con firma “A” o bien, con un delegado fiduciario con firma “B”;

8. Copia Certificada de la escritura pública número 101,740 de fecha 23 de octubre de 2020, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Sánchez, Notario Público número 50 de la Ciudad de México, misma que se encuentra inscrita de fecha 27 de abril de 2021 en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil 357980-1, en la que consta la designación por parte del Fiduciario de Nydia Fabiola Bran Sosa como delegada fiduciaria con firma “A” con facultades para suscribir títulos de crédito de manera mancomunada con un delegado fiduciario con firma “A” o bien, con un delegado fiduciario con firma “B”; y de Ramiro Vázquez Hernández, Marco Antonio Tena Suarez, Gildardo Daniel Moreno Cerón y Karla Viviana Arévalo González como delegados fiduciarios con firma “B”, con facultades para suscribir títulos de crédito de manera mancomunada con un delegado fiduciario con firma “A”;

9. Copia certificada de la escritura pública número 5,940, de fecha 27 de noviembre de 1978, otorgada ante la fe del Lic. Jorge A. Domínguez Martínez, Notario Público No. 140 de la Ciudad de México (antes Distrito Federal), inscrita en el folio mercantil número 686 del Registro Público de Comercio de la Ciudad de México (antes Distrito Federal), con fecha 27 de febrero de 1979, en la cual se hace constar la constitución del Representante Común bajo la denominación Casa de Bolsa Interamericana, S.A.;

10. Copia certificada de la escritura pública número 3,875, de fecha 2 de junio de 1986, otorgada ante la fe del Lic. Mario Garcíadiego González Cos, Notario Público No. 144 del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, inscrita en el folio mercantil número 686 del RPPC, en la cual, se hace constar el cambio de denominación social de Bolsa Interamericana, S.A. de C.V., quedando como CBI Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

11. Copia certificada de la escritura pública número 112,711 de fecha 01 de noviembre de 2001, otorgada ante la fe del Lic. Alberto T. Sánchez Colín, Notario Público No. 83 de la Ciudad de México, actuando como asociado y en el protocolo del Lic. Ignacio R. Morales Lechuga, Notario Público No. 116 de la Ciudad de México, inscrita en el folio mercantil número 686 del Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, con fecha 28 de noviembre de 2001 en la cual se hace constar que la sociedad denominada CBI Casa de Bolsa, S.A. de C.V., CBI Grupo Financiero modificó su denominación social por la de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.;

12. Copia certificada de la escritura pública número 42,858 de fecha 01 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Eduardo J. Muñoz Pinchetti, Notario Público No. 71 de la Ciudad de México, actuando como suplente en el protocolo de la Notaria Pública número 83, de la que es titular el Lic. Alberto T. Sánchez Colín, inscrita con el folio mercantil número 686* del Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, el día 16 de agosto de 2018, en la que se hace constar el otorgamiento de poderes que realiza el Representante Común en favor de Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Jacobo Guadalupe Martínez Flores, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, y José Daniel Hernández Torres de forma conjunta o individual para suscribir títulos de crédito y para actos de administración;

II. Programa:

1. Prospecto de Colocación para el establecimiento del Programa de Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo (el “**Prospecto**”).



III. Emisión:

1. Original del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo, celebrado con fecha 24 de enero de 2022 entre *Fortem Capital II, S.C.*, en su carácter de Fideicomitente; *Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria*, como Fiduciario, y *Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero*, en su carácter de Representante Común, con base en el cual se realizará la Segunda Emisión (el “**Fideicomiso**” o el “**Fideicomiso Emisor**”, indistintamente).
2. Original del Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso, celebrado con fecha 27 de enero de 2022 entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común (el “**Primer Convenio Modificatorio**”).
3. Original del Original del Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso, celebrado con fecha 1 de febrero de 2022 entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común (el “**Segundo Convenio Modificatorio**”).
4. Original del Contrato de Administración celebrado con fecha 24 de enero de 2022 entre *Fortem Capital II, S.C.*, como Administrador; y *Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria*, como Fiduciario.
5. Original del Original del Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Administración, celebrado con fecha 1 de febrero de 2022 entre *Fortem Capital II, S.C.*, como Administrador; y *Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria*, como Fiduciario
6. Original del Acta de la Primera Sesión del Comité Técnico (la “**Sesión**”), en la cual se aprueba la Segunda Emisión de los Certificados y la solicitud de oferta pública restringida e inscripción de éstos ante el Registro Nacional de Valores (“**RNV**”), celebrada con fecha 24 de enero de 2022.
7. Original del Suplemento Preliminar Informativo para la Oferta de los Certificados correspondiente a la Segunda Emisión al amparo del Programa de fecha 24 de enero de 2022 (el “**Suplemento**”).
8. Título de la Segunda Emisión de los Certificados depositado en la S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (el “**Título**”).
9. Acta de Emisión otorgada ante la CNBV, con base en la cual será realizada la Segunda Emisión de los Certificados (el “**Acta de Emisión**”).
10. Aviso de Oferta Pública Restringida de los Certificados correspondientes a la Segunda Emisión.
11. Aviso de Oferta Pública Subsecuente de los Certificados correspondientes a la Segunda Emisión.
12. Aviso actualización del monto autorizado del Programa de los Certificados.
13. Aviso con Fines Informativos de los Certificados correspondientes a la Segunda Emisión.



14. Documento con Información Clave para la Inversión de los Certificados correspondientes a la Segunda Emisión.

15. Contrato de Colocación celebrado con fecha 2 de febrero de 2022 entre el Fiduciario, el Fideicomitente y el Intermediario Colocador (el “**Contrato de Colocación**”).

Los documentos mencionados en los apartados **I**, **II** y **III** anteriores se denominan en su conjunto, los “**Documentos**”.

Nuestra opinión ha sido preparada con base en dichos Documentos, mismos que nos han sido proporcionados por las partes de la Operación. No hemos hecho investigación independiente de ningún tipo, ni en los registros públicos a efecto de verificar la veracidad de la documentación que nos fue proporcionada o de otros aspectos no expresamente señalados en la presente opinión. Por lo anterior, hemos asumido lo siguiente: **(i)** todas las firmas que constan en los originales o copias autorizadas de los Documentos son legítimas; **(ii)** los Documentos que nos han sido facilitados son auténticos y no han sido novados, cancelados o modificados con posterioridad; **(iii)** las copias certificadas de documentos revisados reproducen de manera fidedigna los documentos originales; **(iv)** los documentos que hemos revisado; y **(v)** no existen circunstancias de hecho que no nos hayan sido reveladas y que pudieran afectar las opiniones aquí expresadas.

Asimismo, hemos asumido, sin investigación independiente alguna o verificación de cualquier tipo:

- i.** Que los documentos citados han sido debidamente autorizados y firmados y, en su caso, inscritos en los registros que corresponda;
- ii.** Que los poderes, facultades y atribuciones de las personas designadas por el Fiduciario para la suscripción y firma del Contrato de Fideicomiso, del Título y de los demás Documentos relacionados con la Segunda Emisión, no han sido revocados, limitados, o de cualquier otra forma modificados; y

Con base en los Documentos y consideraciones anteriormente descritas, y las limitaciones que más adelante indican, manifestamos a esa H. Comisión que a nuestro leal saber y entender:

A. El Fiduciario se encuentra debidamente existente y constituido de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, y sus apoderados, Karla Viviana Arévalo González, Mauricio Rangel Laisequilla, Nydia Fabiola Bran Sosa, Edgar Israel Valdez Ortíz, Víctor Manuel Pérez Lima, Ramiro Vázquez Hernández, Marco Antonio Tena Suarez y Gildardo Daniel Moreno Cerón como delegados Fiduciarios con Firma “A”, siendo necesaria la firma de dos delegados Fiduciarios con Firma “A” o un delegado Fiduciario con Firma “A” y un delegado Fiduciario con Firma “B”, cuentan con los poderes necesarios para la suscripción y firma del Contrato de Fideicomiso, Primer Convenio Modificatorio, Segundo Convenio Modificatorio, Contrato de Administración, primer Convenio Modificatorio al Contrato de Administración, del Título, Acta de Emisión, Suplemento, y de los demás documentos relacionados con la Segunda Emisión de los Certificados que resulten aplicables;

B. El Fideicomitente se encuentra debidamente existente y constituido de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y su representante legal, Miguel Sánchez Navarro Madero cuenta con los poderes necesarios para la suscripción y firma del Contrato de Fideicomiso, Primer Convenio Modificatorio, Segundo Convenio Modificatorio, Contrato de Administración, primer Convenio Modificatorio al Contrato de Administración, Suplemento y de los demás documentos relacionados con la Segunda Emisión de los Certificados;



C. El Representante Común se encuentra debidamente existente y constituido de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y sus representantes legales, Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Jacobo Guadalupe Martínez Flores, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, y José Daniel Hernández Torres, cuentan con los poderes necesarios para la suscripción y firma del Contrato de Fideicomiso, Primer Convenio Modificatorio, Segundo Convenio Modificatorio, del Título, Acta de Emisión, Suplemento y de los demás documentos relacionados con la Segunda Emisión de los Certificados;

D. Toda vez que el Contrato de Fideicomiso fue celebrado con fecha 24 de enero de 2022, el Patrimonio del Fideicomiso se encuentra debidamente constituido con los activos aportados a dicha fecha y constituye un contrato válido jurídicamente y exigible entre sus partes. Asimismo, toda vez que el Primer Convenio Modificatorio fue celebrado con fecha 27 de enero de 2022, el mismo constituye un acuerdo valido jurídicamente y exigible entre sus partes. Asimismo, el Segundo Convenio Modificatorio fue celebrado el 1 de febrero de 2022, por lo que el mismo constituye un acuerdo valido jurídicamente y exigible entre sus partes.

E. Toda vez que el Contrato de Administración fue celebrado con fecha 24 de enero de 2022, es un contrato válido jurídicamente y exigible entre sus partes. Asimismo, el primer Convenio Modificatorio al Contrato de Administración fue celebrado el 1 de febrero de 2022, por lo que el mismo constituye un acuerdo valido jurídicamente y exigible entre sus partes.

F. El Patrimonio del Fideicomiso está y estará compuesto: **A.** Por la Aportación Inicial; **B.** El Monto de la Emisión Inicial (incluyendo cualquier Ampliación), cualquier monto que resulte de las Emisiones Subsecuentes (como resultado de las Llamadas de Capital), de las Inversiones Permitidas y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; **C.** Los derechos fideicomisarios, participaciones de capital o cualquier otro derecho relacionado con los Vehículos de Inversión que adquiera el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos; **D.** Todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualesquier derechos de crédito derivado de préstamos otorgados por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualesquier pagarés o instrumentos de garantía relacionados con los mismos); **E.** Cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Fideicomiso, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas; **F.** En su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos de la Sección 11.7 del Fideicomiso; **G.** Todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al, y/o adquiridos por el Fideicomiso, así como las obligaciones que asuma para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; **H.** Cualesquier recursos que deriven del endeudamiento en que incurra el Fideicomiso de conformidad con lo establecido al efecto en el Fideicomiso; **I.** Los Compromisos Restantes de los Tenedores; y **J.** Todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores, incluyendo los derechos derivados de o relacionados con la inversión u operación del Fideicomiso incluyendo, sin limitación, el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares y en general cualesquier otro de que sea titular o adquiera en el futuro el Fideicomiso, por cualquier causa lícita y válida.

G. Toda vez que la Sesión del Comité Técnico en la que se aprobó la Segunda Emisión y Colocación de los Certificados, fue celebrada con fecha 24 de enero de 2022, el acuerdo de dicho Comité Técnico es legalmente válido y exigible;



H. Toda vez que el Acta de Emisión fue debidamente suscrita con fecha 1 de febrero de 2022 por los representantes del Fiduciario y el Representante Común, quienes en nuestra opinión cuentan con las facultades suficientes al efecto, la misma es válida y exigible jurídicamente, de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos;

I. Toda vez que el Contrato de Colocación fue debidamente suscrito con fecha 1 de febrero de 2022 por los representantes del Fiduciario, del Fideicomitente y del Intermediario Colocador, quienes en nuestra opinión cuentan con las facultades suficientes al efecto, el mismo es válido y exigible jurídicamente, de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos

J. Toda vez que **(i)** el Título que ampara los Certificados fue debidamente suscrito por los representantes del Fiduciario y el Representante Común, quienes en nuestra opinión cuentan con las facultades suficientes al efecto; y **(ii)** que la CNBV inscribió en el RNV y autorizó la oferta pública restringida de los Certificados, éstos son válidos jurídicamente y exigibles en contra del Fiduciario; en los términos de su contrato constitutivo y de los propios Certificados;

K. En la fecha de emisión de la presente opinión legal, en el Fideicomiso no existen Deudores Relevantes; y

L. No existen otros terceros obligados respecto con el Fideicomiso o con los Tenedores de los Certificados, distintos del Administrador.

La presente opinión está sujeta a las siguientes limitaciones:

- i.** Conforme a lo establecido en el Título de Emisión, el pago de los Certificados se encuentra limitado a la existencia de activos en el Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste baste y alcance, en el entendido que los Certificados podrán no generar rendimiento alguno;
- ii.** El contenido de la presente opinión legal se limita a la legalidad, validez y exigibilidad de los actos y contratos celebrados para la emisión de los valores que la misma se refiere, por lo que no versa sobre la existencia de los activos, bienes y derechos a ser cedidos al Patrimonio del Fideicomiso, toda vez que dicha existencia no fue investigada ni verificada dentro de la revisión legal llevada a cabo, la cual únicamente incluye la revisión de los actos jurídicos; y
- iii.** El contenido de esta opinión se limita a cuestiones de derecho aplicables en México en vigor a la fecha de la misma. Por lo anterior, esta opinión no incluye ni expresa ninguna consideración, comentario o criterio regido por leyes distintas a las aplicables en México a la fecha de la presente.

Atentamente,
BASILA ABOGADOS, S.C.


Mauricio Basila Lago

**CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO
"FORTMCK 22"**

9,516,000 (NUEVE MILLONES QUINIENTOS DIECISEIS MIL) CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL, AL PORTADOR, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO NÚMERO 5195.

POR UN MONTO TOTAL DE

\$951,600,000.00 (novecientos cincuenta y un millones seiscientos mil Pesos 00/100 M.N.).
EL DEPÓSITO DE VALORES, Ciudad de México, a 3 de febrero de 2022
CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN
DE VALORES
MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN DE HASTA \$5,000,000,000.00 (CINCO MIL MILLONES DE PESOS 00/100)

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el "Fiduciario") en su carácter de fiduciario en el contrato de fideicomiso irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número 5195 de fecha 24 de enero de 2022 (el "Contrato de Fideicomiso", el "Contrato" o el "Fideicomiso" o el "Fideicomiso número 5195"), según el mismo fue modificado a través del Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso, celebrado el 27 de enero de 2022; y modificado a través del Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso, de fecha 1 de febrero de 2022; pagará, hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso, la cantidad de hasta \$951,600,000.00 (novecientos cincuenta y un millones seiscientos mil Pesos 00/100 M.N.), en los términos que se indican más adelante, más las distribuciones que en su caso se generen, mismas que serán calculadas con base en las reglas de distribución que se incluyen en el presente Título, y en todo caso hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso, por la emisión de 9,516,000 (nueve millones quinientos dieciséis mil) certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo al amparo de este Título, sin expresión de valor nominal, al portador, emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital, mismos que han sido registrados en el Registro Nacional de Valores bajo el número 3265-1.80-2022-004-01, de conformidad con el oficio de autorización número 153/2547/2022 de fecha 1 de febrero de 2022 expedido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en los términos que más adelante se indican y de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1 Fracción I, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2, 68 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, y el Artículo 7, fracción VI y demás aplicables de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores.

El presente Título se emite para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores, aplicables a los Certificados Bursátiles y que de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por dichas instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para el Indeval que la establecida para las instituciones para el depósito de valores en la Ley del Mercado de Valores.

Asimismo, el presente Título de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 64 de la LMV, se mantendrá depositado en el Indeval hasta la Fecha de Vencimiento, por lo que, en ningún caso, al efectuar cualquier pago durante la vigencia de la Emisión, dará lugar al retiro del presente Título, salvo lo dispuesto por el párrafo cuarto del Artículo 282 de la LMV y demás disposiciones aplicables.

Los Certificados Bursátiles amparados por el presente Título han sido emitidos de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, celebrado por Fortem Capital II, S.C., actuando como Fideicomitente y Administrador, el Fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común (el "Representante Común") de los tenedores de los Certificados Bursátiles; según el mismo fue modificado a través del Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso, celebrado el 27 de enero de 2022; y modificado a través del Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso, de fecha 1 de febrero de 2022.

La Emisión de los Certificados Bursátiles será realizada con base en el Acta de Emisión, por lo que, en lo no previsto expresamente en el Título, se estará a lo dispuesto en el Acta de Emisión; en el entendido que, en caso de discrepancia entre ambos documentos, prevalecerá lo establecido en el Título.

Fines del Fideicomiso

Los Fines del Fideicomiso de acuerdo con la Cláusula Sexta del Fideicomiso (los "Fines del Fideicomiso") son que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones a su cargo señaladas en la Cláusula Sexta del Fideicomiso y las demás previstas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitar: (i) realizar Inversiones de manera directa o indirecta a través de Vehículos de Inversión constituidos en México conforme a lo establecido en la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso; y (iv) realizar todas aquellas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores, el Representante Común y aquellas personas autorizadas para instruir al Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Anexo "E" del Contrato de Fideicomiso) le instruya al Fiduciario por escrito, según el Administrador considere que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso. En relación con lo anterior, los Fines del Fideicomiso incluirán lo siguiente: **A.** Recibir, conservar, mantener y en su oportunidad, enajenar la propiedad de los bienes y derechos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso y distribuir y administrar los recursos obtenidos por dichas ventas, derivado de la Emisión o por cualquier otra causa, en cada una de las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; **B.** Que el Fiduciario establezca, mantenga y administre las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar y disponer de todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, las Cuentas del Fideicomiso podrán ser abiertas en Pesos o Dólares con previa instrucción del Administrador; **C.** Que el Fiduciario realice la Emisión de los Certificados Bursátiles, su inscripción en el RNV, su listado en la Bolsa de Valores y el depósito del Título que los represente en Indeval, conforme a los términos y condiciones que al efecto le instruya por escrito el Comité Técnico, y efectúe los pagos que se establecen en el Título que ampare los mismos, así como que el Fiduciario realice (i) la Emisión Inicial previa aprobación del Comité Técnico, (ii) las Llamadas de Capital, y (iii) las Emisiones Subsecuentes, así como todos los actos que se relacionen con lo anterior; de conformidad con las instrucciones escritas del Comité Técnico, así como del Administrador, tratándose de las Llamadas de Capital y Emisiones Subsecuentes, y lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo la suscripción de los documentos, la solicitud y obtención de la CNBV, la Bolsa de Valores y cualquier otra Autoridad Gubernamental de autorizaciones y cualquier otro acto que resulte necesario para lo aquí previsto. De igual manera, que el Fiduciario presente toda la información y lleve a cabo todos los actos y gestiones y celebre y firme aquellos documentos necesarios o convenientes para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la Bolsa de Valores y lleve a cabo el canje o depósito del Título, según sea el caso. Asimismo, en caso de que la Asamblea de Tenedores así lo apruebe, que el Fiduciario realice la Emisión de Certificados Bursátiles con motivo de cualquier Ampliación, así como todos los actos que se relacionen con lo anterior; en el entendido que, la Emisión de Certificados con motivo de una Ampliación, podrá realizarse sin que medie oferta pública; **D.** Que en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, el Fiduciario suscriba los documentos y realice los actos necesarios a fin de llevar a cabo la Emisión de los Certificados Bursátiles, incluyendo, sin limitar, el Acta de Emisión, el Título que ampare los Certificados Bursátiles, el Contrato de Colocación, y solicite y obtenga de la CNBV, la Bolsa de Valores y cualquier otra Autoridad Gubernamental, las autorizaciones necesarias para llevarlas a cabo, así como el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV, su listado en la Bolsa de Valores y el depósito del Título ante el Indeval; **E.** Que el Fiduciario, previa instrucción por escrito del Comité Técnico, celebre con el Intermediario Colocador el Contrato de Colocación correspondiente conforme a los términos y condiciones que al efecto le instruya, y cumpla con las obligaciones previstas en el mismo, siempre que este no contravenga en ningún sentido los términos dispuestos en el Contrato de Fideicomiso ni los fines convenidos en el mismo; **F.** Que el Fiduciario celebre, firme y deposite en Indeval y, en caso de ser necesario, sustituya el Título en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; **G.** Que el Fiduciario mantenga, con la información y asistencia

del Administrador, un registro del Monto de la Emisión Inicial y los montos derivados de cada Llamada de Capital, en cada caso, identificando los montos aportados por cada Tenedor; H. Que el Fiduciario realice Inversiones e Inversiones Adicionales, directa o indirectamente, a través de Vehículos de Inversión de conformidad con lo establecido en la Cláusula Octava del Fideicomiso; y otorgar préstamos a dichos Vehículos de Inversión; I. Que el Fiduciario lleve a cabo la desinversión programada del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésima Primera del Fideicomiso; J. Que el Fiduciario, de conformidad con los requisitos establecidos en la CUAE, por instrucciones del Comité Técnico contrate al Auditor Externo y, en su caso, lo sustituya de conformidad con las instrucciones por escrito que al efecto emita el Administrador; K. Que el Fiduciario contrate al Valuador Independiente y Proveedor de Precios y, en su caso, lo sustituya en cualquier momento de acuerdo con los términos establecidos en este Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Administrador; en el entendido, que (i) la contratación del Valuador Independiente y Proveedor de Precios deberá ratificarse por el Comité Técnico en la Sesión Inicial; y (ii) la sustitución del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios deberá aprobarse por el Comité Técnico en términos de la Sección 17.7.2 del Fideicomiso; en el entendido además que, la calificación de independencia del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios deberá ser realizada por la Asamblea de Tenedores; L. Que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y en su caso sustituya, al Contador del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; M. Que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y en su caso, sustituya a los Asesores Independientes de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en los términos del Fideicomiso; N. Que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las instrucciones del Administrador, previa aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, celebre con el Administrador o sus respectivas Afiliadas, contratos de prestación de servicios y pague, en su caso, las Comisiones de los Proyectos; O. Que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones del Administrador, celebre un contrato de prestación de servicios con el Representante Común; P. Que el Fiduciario pague, exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste baste y alcance, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, incluyendo, de forma enunciativa, más no limitativa, el pago de las cantidades adeudadas a los Tenedores de conformidad con el Título que ampare Certificados Bursátiles, los Gastos de la Emisión Inicial, los Gastos de Mantenimiento, los Gastos Continuos, los Gastos de Inversión, y que lleve a cabo las operaciones cambiarias, que en su caso sean necesarias para liquidar dichos conceptos; Q. Que el Fiduciario lleve a cabo las Distribuciones de conformidad con la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso; R. Que el Fiduciario, directamente o a través del Administrador, prepare y proporcione toda aquella información relevante relacionada con el Fideicomiso, que de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la Bolsa de Valores y las demás disposiciones aplicables, deba entregar a las Autoridades Gubernamentales, a la Bolsa de Valores, al Comité Técnico, al Representante Común, a los Tenedores, a los Proveedores de Precios y al Valuador Independiente, a través de los medios establecidos para tal efecto y dentro de los plazos previstos en las mismas disposiciones, así como toda información que le sea solicitada o deba entregar de conformidad con el Fideicomiso; así como que el Fiduciario, directamente o a través del Administrador, lleve a cabo todos los actos necesarios para el debido cumplimiento de las obligaciones fiscales a su cargo, de conformidad con la Ley Aplicable en materia fiscal y en los términos establecidos en el Fideicomiso; S. Que el Fiduciario invierta cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas; T. Que el Fiduciario, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, llevar a cabo las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares conforme sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso y para administrar los Vehículos de Inversión, en cada caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de reconocido prestigio en México en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas; U. Que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador (y siempre que, de requerirse, se cuente con la autorización previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda), celebre operaciones financieras derivadas a efecto de administrar riesgos y/o proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a efecto de obtener coberturas respecto de tasas de interés en los términos establecidos en la Sección 11.7 del Fideicomiso; en el entendido que, en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos; V. Que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba del Comité Técnico o del Administrador o quien esté facultado para instruirlo y en términos de lo establecido al efecto en el Fideicomiso, otorgue y, en su caso, revoque, los

poderes generales limitados o especiales revocables y con rendición de cuentas periódica que se requieran para la consecución de los Fines del Fideicomiso o para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso, en el entendido que, en ningún caso, el Fiduciario podrá otorgar poderes con facultades de dominio, para abrir o cancelar cuentas bancarias, suscribir, avalar u otorgar títulos de crédito ni para otorgar, sustituir o delegar facultades, mismas que en todo momento serán ejercidas por los delegados fiduciarios del Fiduciario; los poderes únicamente podrán ser otorgados a personas físicas, y todos los poderes otorgados por el Fiduciario deberán establecer la obligación a cargo de los apoderados, de rendir un informe de cuentas mensual sobre el ejercicio del mismo, serán indelegables e insustituibles, parcial o totalmente, así como ser conforme a las políticas institucionales del Fiduciario; **W.** Que el Fiduciario, en su caso, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, celebre un contrato de administración sustituto con un administrador sustituto, de conformidad con los términos establecidos al efecto en el Contrato de Administración; **X.** Que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, o del Comité Técnico, según corresponda y únicamente cuando ésta sea requerida conforme al Contrato, solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, incluyendo a través de emisiones de certificados bursátiles, bonos, o cualquier otro tipo de deuda, así como constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance; **Y.** Que el Fiduciario lleve a cabo una reapertura o Ampliación al Monto Máximo de la Emisión, en cada caso, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; **Z.** Que el Fiduciario cumpla con las obligaciones que le correspondan conforme a la CUAE a través del Comité Técnico y los delegados fiduciarios del Fiduciario, respectivamente, de conformidad con lo previsto en dichas disposiciones; **AA.** Que en la Fecha de Emisión Inicial (así como en la fecha, en su caso, de cualquiera Ampliación), pague con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, los Gastos de la Emisión Inicial (o reembolsar al Administrador, o a cualquiera de sus Afiliadas, cualesquiera de dichos gastos pagados por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas) que se hayan generado a dicha Fecha de la Emisión Inicial de conformidad con las instrucciones que emita el Administrador; **BB.** Que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde el mismo alcance, los terceros que asistan al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por escrito por dicho Representante Común; **CC.** Que el Fiduciario lleve a cabo todos los actos necesarios para verificar, con base en la información proporcionada por el Fideicomitente, el Administrador y cualquier otra Persona que esté obligado a entregar información al Fiduciario, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso; **DD.** Que una vez concluida la vigencia del Contrato de Fideicomiso y que se hayan cubierto todas las cantidades pagaderas bajo los Certificados Bursátiles, previa instrucción del Administrador con el visto bueno del Representante Común, el Fiduciario distribuya a quien corresponda los bienes, derechos y cualquier otro activo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso en ese momento, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y dé por extinguido el Fideicomiso, otorgando al Fideicomitente y a su vez este último al Fiduciario, de ser aplicable, el finiquito más amplio que en su derecho corresponda; **EE.** Que el Fiduciario realice todos los actos que sean convenientes o necesarios para que las disposiciones contenidas en el Contrato surtan efectos plenos frente a terceros, incluyendo sin limitar, contratar a un fedatario público conforme a la instrucción que reciba del Fideicomitente o el Administrador para llevar a cabo la inscripción del Contrato de Fideicomiso y cualquier modificación al mismo en el RUG y mantener vigente dicha inscripción por el plazo de vigencia del mismo; **FF.** Que, en lo no previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario lleve a cabo o suscriba todos los actos que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, según corresponda conforme al Contrato, siempre que no contravenga la Ley Aplicable; y **GG.** En términos generales, que el Fiduciario lleve a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir los Fines del Fideicomiso, incluyendo sin limitar el constituirse como fideicomitente, accionista, acreditado, socio o cualquier otra figura legal a efecto de participar en los Vehículos de Inversión, el ejercicio de sus derechos fideicomisarios, corporativos o de cualquier otra índole en relación con los Vehículos de Inversión y las estipulaciones del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, siempre y cuando sea debidamente instruido por el Administrador, según resulte necesario, contando con las autorizaciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores (en caso de ser requeridas) para la realización de los mismos en términos de la legislación aplicable.

El Fideicomitente reconoce que el Fiduciario no estará obligado a realizar acto alguno en contravención al Contrato de Fideicomiso o a la legislación aplicable. Asimismo, las partes acuerdan que el Fiduciario no será responsable por aquellos actos que realice en seguimiento de las instrucciones que por escrito el Comité Técnico, del Fideicomitente, del Fideicomisario en Segundo Lugar, del Administrador, de la Asamblea de Tenedores o del Representante Común, según sea el caso, le entreguen conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

De conformidad con lo establecido en la Cláusula Octava del Fideicomiso, el Fideicomiso podrá otorgar financiamientos a, y/o suscribir y adquirir los títulos de capital de Vehículos de Inversión y, en general, participar en la administración de éstos. Asimismo, el Fideicomiso se podrá constituir como obligado solidario de los Vehículos de Inversión respecto de cualquier Proyecto Inmobiliario.

1. Fideicomisarios en Primer Lugar	Significa los Tenedores de Certificados, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con el Acta de Emisión, el Título y el Contrato de Fideicomiso.
2. Fideicomisarios en Segundo Lugar	Fortem Capital II, S.C. y/o, previa adhesión al Fideicomiso, cualesquiera entidades o vehículos a ser constituidos por Fortem Capital II, S.C., o cualquiera de sus Afiliadas, con la intención de recibir las Distribuciones provenientes del Fideicomiso, que le correspondan al Fideicomisario en Segundo Lugar y a quienes Fortem Capital II, S.C. les ceda la totalidad o una parte de sus derechos fideicomisarios en segundo lugar; y, cuando sea más de un Fideicomisario en Segundo Lugar, en los porcentajes que dichos Fideicomisarios en Segundo Lugar instruyan al Fiduciario mediante instrucción irrevocable, respecto a las cantidades que tenga derecho a recibir cada uno conforme a lo establecido en el Fideicomiso, o sus causahabientes o cesionarios.
3. Fideicomitente	Significa Fortem Capital II, S.C.
4. Fiduciario	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, o sus causahabientes o cesionarios o quien le sustituya en sus funciones como fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso.
5. Tipo de valor	Certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo no amortizables, sin expresión de valor nominal, sujetos al mecanismo de llamadas de capital, a los que se refieren los artículos 63 Bis 1 fracción I y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 7, fracción VI y demás aplicables de la Circular Única.
6. Clave de Pizarra	"FORTMCK 22".
7. Monto Máximo de la Emisión	\$5,000,000,000.00 (cinco mil millones) de Pesos 00/100 M.N.)
8. Número de Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial	9,516,000 (nueve millones quinientos dieciséis mil) Certificados Bursátiles.
9. Monto de la Emisión Inicial	\$951,600,000.00 (novecientos cincuenta y un millones seiscientos mil Pesos 00/100 M.N.).

10. Denominación	Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos, no tienen expresión de valor nominal.
11. Precio de colocación	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por cada Certificado Bursátil. El precio de colocación fue determinado tomando en cuenta las características del Fideicomiso emisor y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, incluyendo el mecanismo de las Llamadas de Capital.
12. Fecha de Emisión Inicial	3 de febrero de 2022.
13. Lugar de Emisión	Ciudad de México.
14. Vigencia de los Certificados	La vigencia de los Certificados será de 3,652 días, equivalentes a aproximadamente 120 meses, equivalentes a aproximadamente 10 años, en el entendido que dicho plazo podrá ser prorrogada por hasta un máximo de 2 (dos) periodos de 1 (un) año, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
15. Fecha de Vencimiento de los Certificados	3 de febrero de 2032; en el entendido que dicha fecha podrá ser prorrogada por hasta 2 (dos) periodos adicionales de 1 (un) años cada uno, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
16. Derechos que otorgan los Certificados Bursátiles a sus Tenedores	Los Certificados Bursátiles otorgarán a sus Tenedores los derechos contemplados en el artículo 63 y 64 bis 1 de la LMV, mismos que se contemplan en el presente Título, así como el derecho a recibir Distribuciones a los Fideicomisarios, dentro de las que se incluyen los derechos a los que se refiere la fracción VI, artículo 7 de la Circular Única de Emisoras. Cada Tenedor considerará atribuibles las Distribuciones de que se trate a capital o rendimientos, conforme a sus respectivas políticas contables y de inversión. Los Tenedores tendrán también el derecho a participar en las decisiones adoptadas en la Asamblea de Tenedores y, salvo que renuncien a dicho derecho, a designar, en ciertos casos, a representantes en el Comité Técnico, así como los demás derechos que se les otorgan conforme al Fideicomiso y los demás documentos de la operación. Los Tenedores tendrán los demás derechos que se establecen en los documentos de la operación o derechos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, hasta el valor residual de los mismos.
17. Lugar y Forma de Pago	Los montos pagaderos bajo los Certificados se pagarán el día de la Fecha de Pago respectiva, en el domicilio de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, contra la entrega del Título mismo, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval o mediante transferencia electrónica.
18. Inscripción en el RNV	Los Certificados Bursátiles Originales han quedado debidamente inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 3265-1.80-2022-004-01 conforme a lo establecido en el Oficio 153/2547/2022 de fecha 1 de febrero de 2022, emitido por la CNBV.
19. Destino de los Recursos	Significa el objeto al que se destinarán los recursos que se reciban en el Fideicomiso como resultado de las Llamadas de Capital, y que podrá ser, sin limitar, (i) la realización de Inversiones, (ii) el pago de Gastos de Mantenimiento (incluyendo el fondeo de la Reserva para Gastos), Gastos



	Continuos, Gastos de Inversión y Comisión de Administración, y (iii) la realización de Inversiones Adicionales.
<p>20. Aportación Mínima Inicial</p>	<p>En la Fecha de Emisión Inicial, así como en su caso, en las Ofertas Subsecuentes, el Fiduciario, emitirá para ser colocados con la intervención del Intermediario Colocador, los Certificados entre el público inversionista a través de oferta pública restringida. Para lo anterior, el Fiduciario se obliga a llevar a cabo aquellos actos necesarios para la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y para su listado en la Bolsa de Valores y demás registros similares o en otras jurisdicciones, según le sea instruido por el Comité Técnico. La Emisión Inicial deberá realizarse por la Aportación Mínima Inicial del conjunto de Tenedores, la cual deberá representar, por lo menos, el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, para lo cual los Tenedores deberán suscribir y pagar el número de Certificados Bursátiles correspondientes a su Aportación Mínima Inicial, y la cual podrá alcanzarse mediante la realización de Ofertas Subsecuentes.</p> <p>En caso que en el plazo de 1 (un) año, a partir de la Fecha de Emisión Inicial, en conjunto con las Ofertas Subsecuentes que, en su caso, se realicen, se coloque un monto menor a la Aportación Mínima Inicial considerada para todos los Tenedores, en relación al Monto Máximo de la Emisión, conforme a lo establecido en la Sección 7.2 anterior, se deberá modificar el Acta de Emisión, sin que sea necesario para dichos efectos la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en virtud de que no se afectan los derechos de estos últimos y de que se realizarán únicamente las modificaciones necesarias para reflejar el monto que efectivamente se hubiere colocado y demás que deriven del mismo, incluyendo sin limitar la Aportación Mínima Inicial del conjunto de Tenedores y el Monto Máximo de la Emisión. En dicho caso, se estará a lo dispuesto en el Artículo 14 de la Circular Única de Emisoras.</p> <p>En términos de la Circular Única de Emisoras, el Fiduciario realizará diversas ofertas públicas hasta alcanzar a colocar el monto de la Aportación Mínima Inicial (las "Ofertas Subsecuentes"), siempre que los Certificados Bursátiles se ofrezcan en oferta pública restringida; en el entendido que, el plazo máximo en que se podrán llevar a cabo las Ofertas Subsecuentes a que alude este párrafo será de 1 (un) año, a partir de la Fecha de Emisión Inicial. El precio de colocación de los Certificados Bursátiles que se ofrezcan en cada una de las Ofertas Subsecuentes que tengan lugar con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial, será de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno; en el entendido que, el Administrador, a su sola discreción, podrá establecer el pago de una prima adicional a dicho precio, por cada Certificado Bursátil a ser colocado.</p> <p>A fin de realizar las Ofertas Subsecuentes, el Fiduciario deberá acreditar ante la CNBV estar al corriente en la entrega de información periódica a que hace referencia el Título Cuarto de la Circular Única de Emisoras. En estos supuestos, no será necesario que la Asamblea de Tenedores apruebe las Ofertas Subsecuentes.</p> <p>El Fiduciario, previo a llevar a cabo la colocación de cada Oferta Subsecuente, deberá comunicar a la CNBV, a la Bolsa de Valores y a Indeval, con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al cierre de libro, las características de ésta, así como presentar el aviso de oferta pública correspondiente a la Oferta Subsecuente.</p>



<p>21. Llamadas de Capital</p>	<p>Durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario, con la instrucción del Administrador, podrá realizar Llamadas de Capital a los Tenedores, cuyos recursos serán utilizados por el Fiduciario para los propósitos que el Administrador determine, que podrán ser, (i) la realización de Inversiones, (ii) el pago de Gastos de Mantenimiento (incluyendo el fondeo de la Reserva para Gastos de Mantenimiento), Gastos de Inversión, Gastos Continuos, y (iii) la realización de Inversiones Adicionales; en el entendido que, el Fiduciario no tendrá derecho a efectuar Llamadas de Capital una vez concluido el Periodo de Inversión, salvo en los supuestos de excepción que más adelante se indican.</p> <p>Una vez que se haya llevado a cabo el pago de los Certificados correspondientes a una Emisión Subsecuente por parte de los Tenedores, el Indeval entregará los mismos a los Tenedores, con la finalidad de reflejar su Contribución Adicional.</p> <p>Los recursos obtenidos de las Contribuciones Adicionales se depositarán en la Cuenta General para ser aplicados conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.</p> <p>El Fiduciario no podrá realizar Llamadas de Capital después de que termine el Periodo de Inversión, salvo en los siguientes casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> A. Para pagar Gastos de la Emisión Inicial, así como para fondear la Reserva para Gastos de Mantenimiento y pagar Gastos de Mantenimiento y Gastos Continuos; B. Para pagar la Comisión de Administración; C. Se podrán realizar Llamadas de Capital para cumplir compromisos de inversión asumidos durante el Periodo de Inversión, así como Inversiones Adicionales y pagar Gastos de Inversión relacionados con las mismas, siempre y cuando, para dichas Inversiones Adicionales, se cuente, de requerirse, con la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según el porcentaje que representen, considerando el monto de la Inversión original; y D. Pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión.
<p>22. Procedimiento para las Llamadas de Capital</p>	<p>Previo a la realización de una Llamada de Capital, con al menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, con copia al Representante Común, una Instrucción de Llamada de Capital, que deberá incluir, cuando menos, la siguiente información:</p> <ul style="list-style-type: none"> A. El número de Llamada de Capital; B. La Fecha de Registro, la Fecha Ex-Derecho, la Fecha Límite de Suscripción y la Fecha de Emisión Subsecuente; C. El Monto Adicional Requerido, en el entendido que, la suma de los Montos Adicionales Requeridos, y el resto de los Montos Adicionales Requeridos como resultado de Llamadas de Capital anteriores junto con las Aportaciones Mínimas Iniciales del conjunto de Tenedores, no deberá exceder en su conjunto del Monto Máximo de la Emisión; D. El número de Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Subsecuente; E. La Fecha de Emisión Subsecuente;

F. El precio de suscripción de cada Certificado;

G. El Compromiso por Certificado que cada Tenedor deberá suscribir y pagar por cada Certificado Bursátil en circulación del que sea titular antes de la Emisión Subsecuente;

H. El Destino de los Recursos; y

I. El estimado de los gastos relacionados con la Llamada de Capital.

El Fiduciario, con al menos 9 (nueve) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente, deberá notificar a los Tenedores sobre la Llamada de Capital correspondiente, mediante la publicación del anuncio respectivo a través del SEDI con el formato "Aviso de Derechos de Tenedores" (el "Aviso de Derechos a los Tenedores"), mismo que deberá incluir la información mencionada en el párrafo anterior; en el entendido que, el plazo de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente con el que se le deberá notificar a los Tenedores sobre dicha Llamada de Capital, podrá ser mayor, a discreción del Administrador, sujeto a lo establecido en la Circular Única de Emisoras y los mecanismos de operación de la Bolsa de Valores e Indeval. En caso de que el Fiduciario no cuente con el oficio de autorización de la CNBV, respecto a la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV el día de la publicación del primer anuncio de la Llamada de Capital, se deberá mencionar dentro del texto del Aviso de Derechos de Tenedores correspondiente que la Emisión Subsecuente se encuentra sujeta a la expedición de dicho oficio por parte de la CNBV.

El Fiduciario deberá entregar copia del Aviso de Derechos a los Tenedores al Indeval, a la Bolsa de Valores y a la CNBV por escrito o por los medios que estos determinen, y al Representante Común a más tardar el siguiente día al que se realice la Llamada de Capital correspondiente; en el entendido que, el Aviso de Derechos deberá ser anunciado nuevamente en el SEDI cada 2 (dos) Días Hábiles contados a partir de la primera notificación y hasta la Fecha Límite de Suscripción.

En adición a lo anterior, el Fiduciario deberá realizar lo siguiente:

- (a) A más tardar el noveno Día Hábil antes de la Fecha de Emisión Subsecuente, se deberá publicar en el SEDI la notificación a la Bolsa de Valores sobre la Llamada de Capital correspondiente.
- (b) A más tardar el sexto Día Hábil previo a la Fecha de Emisión Subsecuente, se deberá publicar en el SEDI el Aviso de Canje del Título (el "Aviso de Canje") con el formato de Aviso de Derechos de Tenedores (Canje) derivado de la Emisión Subsecuente.
- (c) A más tardar el Día Hábil anterior a la Fecha Ex-Derecho (a más tardar a las 15:00 horas), se deberá publicar en el SEDI el oficio de autorización de la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV que sea emitido por la CNBV. En caso de que el Fiduciario no cuente con el oficio de autorización de la CNBV, respecto a la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV el día de la publicación del primer anuncio de la Llamada de Capital, se deberá mencionar dentro del texto del Aviso

de Derechos correspondiente que la Emisión Subsecuente se encuentra sujeta a la expedición de dicho oficio por parte de la CNBV

- (d) A más tardar en la Fecha de Emisión Subsecuente, se deberá publicar en el SEDI copia del Título depositado en Indeval en sustitución del anterior.
- (e) A más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha de Límite de Suscripción, se deberá publicar en el SEDI el resultado de la Llamada de Capital correspondiente.

Cada Tenedor que, al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en la Llamada de Capital respectiva, sea titular de Certificados Bursátiles en términos de la legislación aplicable, deberá:

i. Ofrecer suscribir, mediante notificación a Indeval, a más tardar al cierre de operaciones de Indeval en la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados derivados de la Emisión Subsecuente que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en base al Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que sea titular al cierre de operaciones de la Fecha de Registro; y

ii. Pagar, por conducto de Indeval, dichos Certificados derivados de la Emisión Subsecuente en la Fecha de Emisión Subsecuente; en el entendido que, el número de Certificados que cada Tenedor deberá ofrecer suscribir y pagar, se determinará multiplicando el Compromiso por Certificado por el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular dicho Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo, en el entendido, que en caso de que el número de Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir y pagar a un Tenedor en la Fecha de Emisión Subsecuente sea menor a 1 (uno), el número de Certificados Bursátiles que deberá suscribir y pagar será 1 (uno).

El Fiduciario únicamente emitirá los Certificados Bursátiles que los Tenedores hayan ofrecido suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción y hayan pagado efectivamente en la Fecha de Emisión Subsecuente (o aquellos que se hayan suscrito y pagado dentro del Periodo de Cura). Sólo tendrán derecho a suscribir los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente, los Tenedores de Certificados Bursátiles con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que sean titulares en la Fecha de Registro. La suscripción se considerará realizada en la fecha en que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente y se hayan pagado los Certificados correspondientes. En caso de que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados que le correspondan, ya sea en su totalidad o en una porción, se verá sujeto a la Dilución Punitiva que se describe en la Sección 7.7.2 del Fideicomiso.

Considerando los mecanismos de operación de la Bolsa de Valores, cualquier Persona que adquiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados que se emitan en la Emisión Subsecuente correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la Dilución Punitiva que se describe en la Sección 7.7.2. Por otro lado, el Tenedor que transfiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer

suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados derivados de la Emisión Subsecuente que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la fecha de la Emisión Subsecuente ya no es titular de los mismos.

En caso de que al cierre de operaciones de la Fecha Límite de Suscripción el Fiduciario no hubiere recibido evidencia de las órdenes de suscripción enviadas a Indeval, correspondientes a todos los Certificados Bursátiles a ser emitidos en la Emisión Subsecuente correspondiente, el Fiduciario:

A. Podrá modificar conforme a las instrucciones del Administrador la Llamada de Capital mediante la prórroga a la Fecha Límite de Suscripción por un plazo de 2 (dos) Días Hábiles (dicha modificación, una "Prórroga de Llamada de Capital"); y,

B. Podrá modificar otros aspectos de la Llamada de Capital o cancelarla y emitir una nueva Llamada de Capital de conformidad con las instrucciones del Administrador, en cualquier caso debiendo hacer el anuncio respectivo a través del SEDI y entregando un aviso por escrito a Indeval, a la Bolsa de Valores, a la CNBV, con copia al Representante Común, notificando dicha prórroga o modificación a la Llamada de Capital respectiva (incluyendo, de ser el caso, cualquier modificación a la Fecha de Emisión Subsecuente respectiva) a más tardar antes del inicio de operaciones del Día Hábil inmediato siguiente a dicha Fecha Límite de Suscripción. La nueva Llamada de Capital o la Llamada de Capital modificada deberá cumplir, en todo caso, con los requisitos establecidos para una Llamada de Capital que se establecen en la presente Sección, incluyendo sin limitación, los tiempos con que la misma deba realizarse salvo que la única modificación de dicha Llamada de Capital sea la Prórroga de Llamada de Capital y, por consiguiente, la Fecha de Emisión Subsecuente.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, podrá otorgar un periodo de 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Subsecuente (el "Periodo de Cura"), para que cualquier Tenedor que haya ofrecido suscribir la totalidad de los Certificados Bursátiles que le haya correspondido suscribir conforme a la Llamada de Capital en la Fecha Límite de Suscripción, pero haya incumplido con el pago de los mismos en la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, pague dichos Certificados. Para efectos de lo anterior, cualquier Tenedor que haya ofrecido suscribir pero no haya pagado los Certificados que le correspondan en la Fecha de Emisión Subsecuente, pagará directamente a la Cuenta General del Fideicomiso, en adición al precio de los Certificados correspondientes, una penalidad calculada aplicando, al precio de los Certificados correspondientes, una tasa de interés anual equivalente al resultado de multiplicar por 2 (dos) la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 29 (veintinueve) días naturales, que sea publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el Día Hábil inmediato anterior a la original Fecha de Emisión Subsecuente, por el número de días naturales transcurridos a partir del Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente original y, en su caso, hasta la Fecha de Emisión Subsecuente prorrogada, que será el tercer Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente original (en el entendido que el cálculo de la penalidad se efectuará utilizando el procedimiento de días naturales transcurridos, con divisor de 360 (trescientos sesenta) días. Las cantidades recibidas por el

Fideicomiso en concepto de penalidad en términos de lo anterior serán utilizadas de conformidad con las instrucciones del Administrador, para lo siguiente:

(a) En su caso, pagar al Fiduciario y al Administrador los gastos debidamente comprobados incurridos durante el Periodo de Cura como resultado del incumplimiento del Tenedor;

(b) Para realizar Inversiones, Inversiones Adicionales y pagar Gastos de Inversión relacionados con las mismas.

(c) Para aumentar los montos depositados en la Reserva para Gastos de Mantenimiento y en la Reserva para Gastos de Asesoría.

A más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, el Fiduciario por instrucciones del Administrador deberá notificar a los Tenedores sobre el inicio del Periodo de Cura, mediante la publicación del anuncio respectivo a través del SEDI. El Fiduciario deberá entregar copia de dicho anuncio al Indeval, por escrito en la misma fecha en la que se publique en el SEDI, a la CNBV y a la Bolsa de Valores; en el entendido que, al finalizar el Periodo de Cura, el Fiduciario emitirá un nuevo Título y canjeará el título depositado inicialmente en la Fecha de Emisión Subsecuente respectiva, con la finalidad de que dicho Título refleje inclusive los Certificados efectivamente suscritos y pagados por los Tenedores al finalizar el Periodo de Cura. Derivado de lo anterior, el Indeval transferirá conforme a la información entregada por el Fiduciario el número de Certificados Bursátiles de la Emisión Subsecuente que corresponda, a aquellos Tenedores que efectivamente pagaron las cantidades señaladas en este párrafo, como resultado del Periodo de Cura referido.

Ni Indeval, ni el Fiduciario intervendrán en el cálculo de las penalidades aplicables en el Periodo de Cura contenido en el presente apartado, las cuales serán calculadas por el Administrador.

El Fiduciario deberá mantener, con la asistencia y con la información que le proporcione el Administrador e Indeval, un registro en el que conste el monto de las aportaciones recibidas por el Fideicomiso como resultado de las Emisiones Iniciales y de cada Emisión Subsecuente, el monto los Compromisos Restantes de los Tenedores, el número de Certificados Bursátiles que correspondió emitir en cada Emisión Subsecuente que se hubiera realizado a esa fecha, y el Compromiso por Certificado correspondiente a cada Certificado Bursátil en circulación para cada Emisión Subsecuente que se hubiera realizado a esa fecha.

Los Certificados Bursátiles que se emitan en la Fecha de Emisión Inicial, serán ofrecidos para su suscripción a un precio de \$100.00 Pesos cada uno, y se considerará que cada Tenedor aporta \$100.00 Pesos al Fideicomiso por cada Certificado Bursátil que adquiera en la Fecha de Emisión Inicial. En virtud de lo anterior, el número de Certificados a emitirse en la Emisión Inicial será igual al monto a ser emitido dividido entre 100 (cien).

Por otro lado, el precio de los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial de cualquier Ampliación, tendrán el precio que se establezca en el aviso con fines informativos que se publique con motivo de dicha Ampliación.

El número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir en una Emisión Subsecuente, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido

suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas, se determinará utilizando la siguiente fórmula (en el entendido que el número de Certificados que efectivamente se emitan en una Emisión Subsecuente podrá ser ajustado para reflejar el monto que haya sido efectivamente suscrito en la Fecha Límite de Suscripción correspondiente, y que dicho ajuste no afectará los cálculos siguientes):

$$X_i = (2^i) (Y_i/100)$$

Donde:

X_i = al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir en la Emisión Subsecuente correspondiente, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas a la fecha de cálculo respectiva

Y_i = al monto de la Emisión Subsecuente correspondiente

i = al número de Llamada de Capital correspondiente

El precio a pagar por Certificado Bursátil en cada Emisión Subsecuente se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$P_i = Y_i / X_i$$

Donde:

P_i = al precio por Certificado Bursátil en la Emisión Subsecuente correspondiente; en el entendido que, para calcular P_i se utilizarán hasta diez puntos decimales

El número de Certificados Bursátiles a ser emitidos en una Emisión Subsecuente que un Tenedor debe suscribir por cada Certificado Bursátil del que sea titular en la Fecha de Registro correspondiente (el "Compromiso por Certificado"), se determinará por el Administrador utilizando la siguiente fórmula:

$$C_i = \frac{X_i}{\sum_{j=1}^i X_j - 1}$$

Donde:

C_i = al Compromiso por Certificado

Lo anterior en el entendido que, el número de Certificados Bursátiles que deberá ofrecer suscribir y pagará cada Tenedor se determinará multiplicando dicho Compromiso por Certificado por el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular dicho Tenedor en la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo, en el entendido, que en caso de que el número de Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir y pagar a un Tenedor en la Fecha de Emisión Subsecuente sea



menor a 1 (uno), el número de Certificados Bursátiles que deberá suscribir y pagar será 1 (uno).

De manera ilustrativa, a continuación, se desarrollan las fórmulas para determinar el Compromiso por Certificado para la primera, la segunda y la tercera Llamada de Capital:

1. En la primera Llamada de Capital, el Compromiso por Certificado se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_1 = \frac{X_1}{X_0}$$

Donde:

X_1 = al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir respecto de la primera Llamada de Capital

X_0 = al número de Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial

2. En la segunda Llamada de Capital, el Compromiso por Certificado se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_2 = \frac{X_2}{X_0 + X_1}$$

Donde:

X_2 = al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir respecto de la segunda Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera Llamada de Capital

3. En la tercera Llamada de Capital, el Compromiso se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_3 = \frac{X_3}{X_0 + X_1 + X_2}$$

Donde:

X_3 = al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir respecto de la tercer Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera y segunda Llamadas de Capital



	<p>El monto de la aportación que realice cada Tenedor al Fideicomiso será igual al monto que resulte de multiplicar el número de Certificados Bursátiles que suscriba dicho Tenedor en la Emisión Subsecuente correspondiente, por el precio por Certificado Bursátil de la Emisión Subsecuente correspondiente.</p> <p>Los cálculos descritos en los párrafos anteriores serán realizados por el Administrador y este a su vez tendrá que notificar el resultado de los mismos al Fiduciario y al Representante Común mediante el envío de la instrucción que hará llegar al Fiduciario para llevar a cabo la Llamada de Capital.</p> <p>El Fiduciario, al día siguiente de finalizado el plazo para acudir a la Llamada de Capital, deberá proporcionar a la CNBV, a la Bolsa de Valores y al público en general, la información establecida en el Artículo 35 Bis de la Circular Única de Emisoras.</p> <p>En cuanto a los sistemas de administración de efectivo para el manejo de los recursos de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes, los montos que reciba el Fiduciario respecto de la Emisión Inicial y las Emisiones Subsecuentes de los Certificados Bursátiles serán recibidos en la Cuenta General y estarán sujetos a los procedimientos que se establecen en las Cláusulas Décima Primera, Décima Segunda y Décima Tercera del Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>23. Consecuencias para los Tenedores que incumplan con las Llamadas de Capital.</p>	<p>Conforme al mecanismo de Llamadas de Capital descrito en la Cláusula Séptima, si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, se verá sujeto a una Dilución Punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados Bursátiles conforme a su Compromiso por Certificado. En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados Bursátiles en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso por Certificado, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que si suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Subsecuente. Dicha Dilución Punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que si lo hagan, se verá reflejada en lo siguiente:</p> <p>A. En las Distribuciones a los Tenedores que realice el Fiduciario conforme a la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso, y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados Bursátiles, ya que dichas Distribuciones a los Tenedores y pagos se realizarán con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento en que se lleven a cabo;</p> <p>B. En los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman, y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen, con base en el</p>



número de Certificados Bursátiles en circulación al momento que se realicen las Asambleas de Tenedores o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;

C. En los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, toda vez que dichos derechos se calculan con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento de designación o en el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico; y

D. En el derecho a suscribir Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Subsecuentes y Ampliaciones, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular cada Tenedor en la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital y en la Opción de Adquisición de Certificados correspondiente, y no en el número de Certificados Bursátiles que adquirió dicho Tenedor respecto de la primera Emisión Inicial.

De conformidad con lo descrito en la presente Sección, existe la posibilidad de que uno o más Tenedores no atiendan a las Llamadas de Capital. Si alguno de los Tenedores no acude a una Llamada de Capital y no paga los Certificados que se coloquen en una Emisión Subsecuente, el Fideicomiso podría verse imposibilitado en cumplir con el plan de negocios, con las obligaciones que adquiriera en los términos del Contrato y con el Periodo de Inversión que se establece en el prospecto de colocación y en el suplemento informativo correspondiente, e incidir negativamente en la rentabilidad de los Certificados Bursátiles. Adicionalmente, se podría perder la posibilidad de realizar la Inversión correspondiente y el Fideicomiso podría tener que pagar penas y gastos al respecto. Estos hechos constituyen un riesgo adicional a aquellos derivados de las Inversiones que realice el Fideicomiso que se establecen en el plan de negocios.

Ninguno de los Tenedores tendrá la obligación de suscribir y pagar Certificados por un monto mayor a su Compromiso Restante. En caso de que algún Tenedor incumpla con el pago los Certificados que esté obligado a suscribir en una Emisión Subsecuente, dichos Certificados serán cancelados, sin que se genere una obligación de los demás Tenedores de adquirir los mismos.

Cualquier modificación a las penas establecidas en la presente Sección, implicará la modificación del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, lo anterior sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores otorgada en términos de la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso.

Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados, autorizan e irrevocablemente instruyen a los intermediarios financieros a través de los cuales sean propietarios de Certificados, a proporcionar, al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador la documentación necesaria para determinar si dicho Tenedor suscribió y pagó los Certificados que se

	<p>emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital. Adicionalmente, el Día Hábil inmediato siguiente a cada Fecha Límite de Suscripción, el Fiduciario deberá informar por instrucciones del Administrador y con base a la información entregada por este último a la CNBV, a la Bolsa de Valores y al público inversionista a través de una publicación en el SEDI, la información sobre el resultado de la Llamada de Capital respectiva a dicha Fecha Límite de Suscripción, según lo establecido en el Fideicomiso.</p>
<p>24. Restricciones a la transferencia de los Certificados</p>	<p>Las disposiciones establecidas en la presente Sección no deberán considerarse como, y el Comité Técnico no adoptará, medidas que hagan nugatorio el ejercicio de los derechos patrimoniales de los Tenedores, ni que contravengan lo previsto en la LMV y en la Circular Única de Emisoras, por lo que en ningún caso podrán establecerse condiciones que restrinjan en forma absoluta la transmisión de los Certificados Bursátiles. En cualquiera de los casos establecidos en la presente Sección, las transferencias de Certificados solamente podrán realizarse a inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas.</p> <p>En caso de que alguna Persona pretenda adquirir, en cualquier momento, dentro o fuera de la Bolsa de Valores, Certificados (y consecuentemente asumir los compromisos de las Llamadas de Capital, en su caso), dicha Persona estará sujeta a lo siguiente:</p> <p>A. Previo a la fecha en la que los Compromisos Restantes de los Tenedores haya sido reducido a cero, la Persona adquirente podrá adquirir, sin restricción alguna, los Certificados siempre y cuando éste sea un Inversionista Aprobado o bien a cualquier otro adquirente que no sea un Inversionista Aprobado con la autorización previa del Comité Técnico, en cuyo caso el Comité Técnico sólo otorgará dicha autorización si, a juicio del Comité Técnico, (i) el adquirente tiene la capacidad (económica, legal o de cualquier otra naturaleza) necesaria para cumplir en tiempo y forma con las Llamadas de Capital que pudieren efectuarse con posterioridad a dicha adquisición, (ii) la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores o cualquier ley aplicable) en el Fideicomiso, en los Tenedores, en el Fideicomitente o en el Administrador, (iii) el adquirente no sea un Competidor del Fideicomiso y (iv) el adquirente cumple en términos generales con cualquier disposición para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicable.</p> <p>B. Después de la fecha en la que los Compromisos Restantes de los Tenedores hayan sido reducidos a cero, la Persona adquirente podrá adquirir, sin restricción alguna, Certificados siempre cuando éste sea un Inversionista Aprobado, o bien a cualquier otro adquirente que no sea un Inversionista Aprobado con la autorización previa del Comité Técnico, en cuyo caso el Comité Técnico sólo otorgará dicha autorización si, a juicio del Comité Técnico, (i) la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores o cualquier ley aplicable) en el Fideicomiso, los Tenedores o en el Fideicomitente, (ii) el adquirente no es un Competidor del Fideicomiso, y (iii) el adquirente cumple en términos generales con cualquier disposición para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicable.</p> <p>C. Para el caso de aquellos asuntos que se sometan al</p>

	<p>Comité Técnico conforme a los numerales A y B anteriores, el Comité Técnico deberá emitir su resolución en un plazo no mayor a 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que se le presente la solicitud de autorización de adquisición correspondiente; en el entendido que, si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho término, se considerará que el Comité Técnico negó su autorización. El Comité Técnico estará facultado en todo momento para solicitar la información que considere necesaria o relevante para emitir su autorización.</p> <p>D. En caso de que cualquier Persona adquiera Certificados sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico (en caso de que ésta fuera requerida conforme a los numerales A y B anterior), entonces (i) la Persona adquirente no será considerada como Tenedor exclusivamente por lo que se refiere a los Certificados Bursátiles adquiridos en contravención a lo establecido en el presente inciso, y el Tenedor vendedor continuará obligado a cumplir con todas las obligaciones derivadas de Llamadas de Capital y que puedan surgir en el futuro como si dicha transferencia no se hubiere realizado, y (ii) los Certificados transferidos no otorgarán al adquirente de los mismos derecho corporativo alguno, incluyendo, sin limitación, el derecho de asistir y votar en Asamblea de Tenedores, por lo que no será considerado para integrar el quórum de instalación y votación correspondiente, debiendo hacerse tal circunstancia del conocimiento del Representante Común para los efectos aplicables, sin que el Representante Común incurra en responsabilidad alguna por no reconocer al adquirente la titularidad y ejercicio de tales derechos y/o por que se le conozca tal calidad por no haber sido notificado de la adquisición en contravención de lo establecido en el presente inciso.</p> <p>E. En caso de que cualquier Persona que adquiera Certificados en el mercado secundario sin la autorización del Comité Técnico, reciba Distribuciones ejerza cualesquiera derechos corporativos relacionados con dichos Certificados, o efectúe pagos con motivo de alguna Llamada de Capital, dichos actos no constituirán y en ningún caso podrán interpretarse como una autorización del Comité Técnico respecto de dicha transmisión, y las consecuencias previstas en el Fideicomiso continuarán aplicando. Las partes en este acto acuerdan que no hay otros acuerdos respecto a la transmisión de Certificados, distintos a las disposiciones de la presente Sección.</p>
<p>25. Registro</p>	<p>El Fiduciario deberá mantener, con la asistencia y con la información que le proporcione el Administrador e Indeval, un registro en el que conste el monto de las aportaciones recibidas por el Fideicomiso como resultado de las Emisiones Iniciales y de cada Emisión Subsecuente por cada Tenedor, los Compromisos Restantes de los Tenedores, el número de Certificados Bursátiles que correspondió emitir en cada Emisión Subsecuente que se hubiera realizado a esa fecha, y el Compromiso por Certificado correspondiente a cada Certificado Bursátil en circulación para cada Emisión Subsecuente que se hubiera realizado a esa fecha.</p>
<p>26. Reglas de Distribución</p>	<p>Con por lo menos 8 (ocho) Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Distribución, el Administrador determinará, de los recursos disponibles en la Cuenta de Distribuciones, el monto que será distribuido a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar, en su caso, en cada Fecha de Distribución (el "Monto Distribuible").</p>



El Administrador instruirá al Fiduciario (con copia para el Representante Común) para que distribuya el Monto Distribuible de los recursos disponibles en la Cuenta de Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar, en su caso, en dicha Fecha de Distribución de conformidad el siguiente orden de prelación; en el entendido que, el Fiduciario deberá notificar por escrito a la Bolsa de Valores (a través del SEDI), a la CNBV (a través del STIV-2), y al Indeval por escrito, (ó por los medios masivos que esta determine), con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Distribución, el Monto Distribuible; y en el entendido, además, que no podrá hacerse pago alguno de un concepto posterior en tanto los rubros anteriores no hayan sido íntegramente cubiertos y antes de realizar cualesquiera de los pagos descritos a continuación, el Fiduciario deberá aplicar el Monto Distribuible depositado en la Cuenta de Distribuciones en dicha fecha para en su caso, y en seguimiento a las instrucciones del Administrador, pagar cualesquiera montos debidos y pagaderos por el Fiduciario en favor del Administrador:

- A. Retorno de capital. Primero, el 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones acumuladas equivalentes al Monto Total Invertido de los Tenedores;
- B. Retorno preferente. Segundo, el 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones totales acumuladas que les otorguen una Tasa Interna de Retorno de 11% (once por ciento) respecto del Monto Total Invertido de los Tenedores;
- C. Distribución no preferente. Tercero, el 80% (ochenta por ciento) al Fideicomisario en Segundo Lugar (o cualquiera de sus Afiliadas, según se le instruya por escrito al Fiduciario con la validación de este último respecto al cumplimiento de sus políticas de identificación del cliente), en dicho carácter, por concepto de Distribución por Desempeño, hasta que las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciba el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) conforme al presente inciso sean equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de (x) las Distribuciones totales acumuladas que reciban los Tenedores conforme al numeral anterior, más (y) las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciba el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) conforme al presente inciso; y
- D. Distribución excedente. Cuarto, el 80% (ochenta por ciento) a los Tenedores, a prorrata, y el 20% (veinte por ciento) al Fideicomisario en Segundo Lugar (o a cualquiera de sus Afiliadas según se lo instruya por escrito al Fiduciario), en dicho carácter, por concepto de Distribución por Desempeño.

27. Facultades y obligaciones de dar, hacer y no hacer del Fiduciario:

El Fiduciario llevará a cabo la Emisión de Certificados Bursátiles exclusivamente en cumplimiento de los fines del Contrato de Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual y personal con respecto al pago de los mismos. Las Partes en este acto reconocen y aceptan que la actuación del Fiduciario en el Fideicomiso será únicamente en su carácter de institución fiduciaria y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance.

El Fiduciario actuará en todo momento conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico o del Representante común y conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable, dando cumplimiento a las obligaciones y ejerciendo las facultades que en el mismo se le otorgan a fin de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso previstos en la Cláusula Sexta del Fideicomiso. Asimismo, deberá actuar conforme a los demás documentos que de acuerdo con el Contrato Fideicomiso deba suscribir y conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico o del Representante común, de acuerdo con lo establecido en el Contrato del Fideicomiso.

El Fiduciario estará obligado a verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente, Administrador y el Representante Común, únicamente contra la información de los estados de cuenta de los que disponga. Adicionalmente, el Fiduciario estará obligado, con la información que le proporcionen el Fideicomitente y el Administrador contra los estados de cuenta que emita el Fiduciario, verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

El Fiduciario no será responsable de:

A. Los actos que realice en cumplimiento a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

B. Los actos que realice en cumplimiento de los contratos y documentos que suscriba conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

C. Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones recibidas, que se ajusten a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

D. Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones del Representante Común, que se ajusten a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

E. Cualquier mora o incumplimiento de pago, salvo en aquellos casos en que dicha mora o incumplimiento derive de un incumplimiento por parte del Fiduciario de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

F. Hechos, actos y omisiones directas del Representante Común, del Administrador, del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o de terceros que impidan el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

El Fiduciario podrá ser removido de su cargo por acuerdo de la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso. En el entendido que, dicha remoción sólo tendrá efectos

	<p>a partir de la fecha en que un fiduciario sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.</p> <p>Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver celebra el Contrato de Fideicomiso única y exclusivamente en su carácter de fiduciario, considerando que conforme a su objeto social puede prestar servicios fiduciarios; en el entendido que, el cumplimiento con los Fines del Fideicomiso no se contemplan expresamente dentro de su objeto social, y no deberá entenderse, ni tiene la intención de: (i) llevar a cabo de forma directa, sino por cuenta del Fideicomiso, las actividades contempladas dentro de los Fines del Fideicomiso; y (ii) asumir, cumplir o ser responsable de o con las obligaciones de carácter laboral que surjan durante la vigencia del Fideicomiso.</p> <p>Por lo anterior, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario acatando las instrucciones que para tales efectos reciba de la Persona facultada para ello, contratará a diversos prestadores de servicios, incluyendo sin limitar al Administrador, y bajo ninguna circunstancia el Fiduciario ni cualquiera de sus representantes, empleados, apoderados y demás personal se considerarán como patrones de o que tienen una relación laboral de cualquier tipo alguna con los empleados, agentes o contratistas del Administrador o de los terceros encargados de llevar a cabo los Fines del Fideicomiso, y en consecuencia, en caso de suscitarse una contingencia laboral, el Administrador se obliga a mantener en paz y a salvo al Fideicomiso y al Fiduciario, junto con todos sus representantes, delegados fiduciarios, trabajadores, apoderados y demás empleados, de cualquier reclamación laboral, procedimiento (sea o no judicial), juicio, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, sanción, acción o resolución que sea o que exista la amenaza de que pueda ser promovida, iniciada, emitida o presentada por cualquier autoridad competente en contra del Fideicomiso o el Fiduciario, siendo el Administrador el único responsable de cualquier controversia y/o responsabilidad de carácter laboral, que surja como consecuencia de las actividades que se llevarán a cabo en el Fideicomiso.</p>
<p>28. Facultades y obligaciones de dar, hacer y no hacer del Administrador:</p>	<p>En adición a las obligaciones a cargo del Fiduciario descritas en el presente Título, las obligaciones de dicho Fiduciario y las obligaciones del Administrador en el desempeño de sus funciones, según corresponda, frente a los Tenedores, se encuentran contenidas en el clausulado del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración. Conforme al Contrato de Administración, en caso de existir negligencia grave, mala fe o dolo del Administrador en el desempeño de las funciones a las que se obligó frente a los Tenedores, se podría determinar la existencia de una causa de remoción, según resulte aplicable. Asimismo, conforme al Contrato de Fideicomiso la Asamblea de Tenedores tiene la facultad de remover al fiduciario, con o sin causa, incluyendo como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones establecidas en dicho Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Fiduciario incumpla con sus deberes contractuales y/o legales, estará sujeto a las consecuencias que para ello se establece en las disposiciones legales aplicables.</p>
<p>29. Facultades y obligaciones de dar, hacer y no hacer del Representante Común:</p>	<p>El Representante Común tendrá las obligaciones y facultades que se contemplan en la LMV y en los artículos aplicables de la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, aquellas previstas en el Título que ampare los Certificados Bursátiles y en el Contrato de Fideicomiso. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título, en el Contrato de Fideicomiso, en los demás documentos de los que el Representante</p>

Común sea parte, o en la LMV y/o en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante Común representará al conjunto de Tenedores y no de manera individual a cada uno de ellos. Las facultades y obligaciones del Representante Común incluirán, sin limitación, las siguientes:

A. Incluir su firma autógrafa en el Título que documente los Certificados Bursátiles, en términos de la fracción XIII del Artículo 64 de la LMV, para hacer constar la aceptación de sus obligaciones y facultades, así como, suscribir el Acta de Emisión y las solicitudes a ser presentadas ante la CNBV para llevar a cabo el canje del Título y la actualización de la inscripción en el RNV, como resultado de una Emisión Subsecuente;

B. Revisar la constitución del Fideicomiso;

C. Verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, con base en la información que le sea proporcionada para tales efectos;

D. Representar al conjunto de los Tenedores ante el Fiduciario o ante cualquier Autoridad Gubernamental;

E. Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o los términos del Título y el Fideicomiso lo requieran o cuando lo estime necesario o conveniente para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores, así como ejecutar sus decisiones;

F. Otorgar y celebrar en nombre y representación de los Tenedores, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso y la Emisión, así como, cualquier modificación a los mismos, en cada caso, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores respectiva cuando esta se requiera de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;

G. Actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores bajo los Certificado Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso, en su caso, así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran;

H. Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Emisión de los que sea parte;

I. Actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores, así como, rendir cuentas de su administración, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo; y

J. En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones del Representante Común de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, la Ley Aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Las obligaciones del Representante Común cesarán cuando las cantidades a que tuvieran derecho los Tenedores hayan sido pagadas en su totalidad.

	<p>Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común, en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del Título o de las disposiciones aplicables, serán obligatorios para y se considerarán como aceptados por los Tenedores.</p> <p>El Representante Común no tendrá responsabilidad alguna por las decisiones que se adopten en el Comité Técnico, o en la Asamblea de Tenedores, ni estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que le corresponden derivadas de su encargo.</p>
<p>30. Obligaciones adicionales del Representante Común</p>	<p>El Representante Común deberá revisar, 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 Acta de Emisión, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador (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 en la realización de distribuciones o en el pago de los Certificados Bursátiles), así como el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.</p> <p>Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente y al Administrador, así como a las personas que les presten servicios en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar el Auditor Externo, al Proveedor de Precios y al Valuador Independiente, cualquier información y documentación que considere conveniente o necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y dichos prestadores de servicios tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información y documentación y en los plazos y periodicidad que el Representante Común les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, Desinversiones, financiamientos 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 se precise, las cuales estarán sujetas a las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, sin embargo, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a dichas obligaciones de confidencialidad, quienes de igual manera se encuentran sujetos a la obligación de confidencialidad. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, al Proveedor de Precios, al Valuador Independiente, a los asesores legales o cualesquier terceros que proporcionen al Representante Común la información y documentación y en los plazos señalados, en el entendido que, el Fiduciario no será responsable si el Auditor Externo, el Proveedor de Precios, el Valuador Independiente, los asesores legales o los terceros, una vez requeridos por el Fiduciario, incumplen con su obligación de entregar al Representante Común la información solicitada. El Representante Común asumirá que la información presentada por las Partes y/o por los terceros señalados, es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión.</p>

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior, si lo estima conveniente, una vez al año y en cualquier otro momento que lo considere necesario, mediando notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, salvo que se trate de casos urgentes, en los que dicha notificación se realizará con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier otro incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y el Acta de Emisión a cargo de las Partes de los mismos, deberá solicitar inmediatamente al Fiduciario, mediante notificación por escrito, que se haga del conocimiento del público inversionista, a través de la publicación de un evento relevante, dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna establecida en el Contrato de Fideicomiso y/o en los demás Documentos de la Emisión y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, cualquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles, así como, cualesquier incumplimientos y/o retrasos en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario como del Fideicomitente, del Administrador y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común; en el entendido, además, 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 de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante inmediatamente.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores, o esta última podrá solicitar que se contrate, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la Ley Aplicable. En dicho caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, el Representante Común 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 dicha Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común no podrá llevarla a cabo y únicamente será responsable de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Ley Aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al

Patrimonio del Fideicomiso los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción, salvo cuando así se apruebe por la Asamblea de Tenedores; 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 para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México y sus correlativos en los demás Códigos Civiles de los estados de México y el Código Civil Federal en relación con su carácter de mandatario en términos del Artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los Certificados Bursátiles; en el entendido además, que el Fiduciario no anticipará con cargo a su patrimonio personal bajo ninguna circunstancia cualquier cantidad necesaria o conveniente para la contratación de dichos terceros, así como no será responsable de la omisión o el retraso de dichas contrataciones, cuando sea consecuencia de las acciones u omisiones de dichos terceros que imposibiliten o entorpezcan el proceso de contratación, la falta de recursos disponibles o cualquier otra razón que no sea por el dolo, Negligencia Grave o mala fe del Fiduciario así determinado por autoridad competente mediante sentencia elevada a rango de cosa juzgada.

Atendiendo a la naturaleza de los Certificados que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni sus Afiliadas, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente del Representante Común (el "Personal"), serán responsables de las decisiones de inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del resultado de las Inversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o de la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados, ni deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación; en el entendido que, el Representante Común estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, y estos estarán obligados a proporcionar, información relacionada con estos temas.

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Valuador Independiente, del Auditor Externo o de cualquier tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones, Desinversiones y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de las Partes de los Vehículos de Inversión ni de sus términos y funcionamiento, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico y las obligaciones de sus miembros, ni de cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores.

	<p>El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de su cargo cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al concluir su encargo.</p> <p>El Representante Común podrá ser removido o sustituido, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso. En el entendido que, dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.</p> <p>Cualquier institución que se desempeñe como representante común conforme al Fideicomiso, podrá renunciar a dicho nombramiento de conformidad con las disposiciones del Artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito al Fideicomitente y al Fiduciario de su intención de renuncia con al menos 60 (sesenta) días naturales antes de dicha renuncia, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un representante común sucesor sea nombrado por la Asamblea de Tenedores, y dicho representante común sucesor haya aceptado su nombramiento, lo cual deberá ocurrir dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la notificación de renuncia.</p> <p>Como contraprestación por sus servicios bajo el Contrato de Fideicomiso, el Representante Común tendrá derecho a recibir los honorarios que se indican en el documento que se adjunta al Fideicomiso como Anexo "C". Los honorarios del Representante Común serán considerados como Gastos de Emisión Inicial o Gastos de Mantenimiento, según sea el caso.</p> <p>El Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría, hasta donde este baste y alcance y, en su defecto, el Fideicomitente, indemnizará y sacará en paz y a salvo al Representante Común, sus funcionarios, directivos, empleados, factores, asesores, representantes, apoderados y equipo de trabajo, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, denuncias, responsabilidades, costos, gastos (incluyendo honorarios de abogados), daños, perjuicios, pérdidas, multas y/o sanciones, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, laborales, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquiera de las personas mencionadas anteriormente derivadas de, o en relación con, el desempeño de las funciones del Representante Común o las actividades que éste realice, en cada caso, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, los demás documentos base de la emisión de cualquier serie (o subserie) y/o la Ley Aplicable, o que se relacionen con o deriven de la defensa del Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, fraude, mala fe, ilegalidad, negligencia o incumplimiento por parte del Representante Común de cualquiera de los Documentos de la Emisión o de las leyes o la regulación que le resulten aplicables, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva que no admita recurso en contrario.</p>
<p>31. Representante Común; Sustitución</p>	<p>El Representante Común podrá ser removido o sustituido, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso. En el entendido que, dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.</p>

	<p>Cualquier institución que se desempeñe como representante común conforme al Fideicomiso, podrá renunciar a dicho nombramiento de conformidad con las disposiciones del Artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito al Fideicomitente y al Fiduciario de su intención de renuncia con al menos 60 (sesenta) días naturales antes de dicha renuncia, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un representante común sucesor sea nombrado por la Asamblea de Tenedores, y dicho representante común sucesor haya aceptado su nombramiento, lo cual deberá ocurrir dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la notificación de renuncia.</p>
<p>32. Asamblea de Tenedores</p>	<p>La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y, en todo lo que no contravenga lo previsto en ésta Cláusula, se regirá por las disposiciones contenidas en el Título, la LMV, y en lo no previsto y/o conducente en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y demás artículos correlativos de la LGTOC y de conformidad con lo establecido en los artículos 64 Bis 1, y 68 de la LMV, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.</p> <p>El Administrador y el Fiduciario podrán asistir a las Asambleas de Tenedores como observadores (con voz, pero sin voto).</p> <p>Asamblea Inicial de Tenedores. Dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario previa solicitud por escrito del Administrador deberá convocar a una Asamblea de Tenedores, (la "Asamblea Inicial"), la cual se deberá celebrar en cuanto sea prácticamente posible, en la cual (i) los Tenedores por la tenencia individual o en conjunto de cada 10% (diez por ciento) del número total de los Certificados Bursátiles en circulación podrán designar a un miembro del Comité Técnico (y a su(s) respectivo suplente(s)) o, en su defecto, se reservarán o renunciarán a dicho derecho; en el entendido que, los Tenedores que renuncien a dicho derecho, podrán ejercerlo más adelante en una Asamblea de Tenedores posterior; en el entendido, además, que los Tenedores que no designen a miembros del Comité Técnico y no renuncien a su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico en dicha Asamblea Inicial podrán ejercer su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico o podrán renunciar a dicho derecho en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común dicha renuncia será temporal; (ii) se aprobarán las políticas y los planes de compensación para los miembros del Comité Técnico, según los mismos sean propuestos por el Administrador; (iii) se deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico; (iv) se deberá calificar la independencia del Valuador Independiente y el Proveedor de Precios; y (v) los Tenedores deberán discutir y resolver respecto de cualquier otro asunto que haya sido debidamente presentado para su discusión en dicha Asamblea de Tenedores.</p> <p>Convocatorias. Los Tenedores se reunirán en Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Fiduciario, salvo en el caso señalado en el siguiente párrafo. El Administrador, cualquier miembro del Comité Técnico y/o el Representante Común podrán solicitar al Fiduciario, en cualquier momento, que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; en el entendido, el Fiduciario, previa publicación de la convocatoria deberá contar en todo momento con la aprobación del Administrador cuando éste último hubiere solicitado la</p>

convocatoria respectiva o del miembro del Comité Técnico que la haya solicitado, en su caso, y del Representante Común en todos los casos. El Administrador o el miembro del Comité Técnico que hubiese solicitado la convocatoria y el Representante Común contarán con un plazo de 3 (tres) Días Hábiles para dar su visto bueno o comentarios a partir de que reciban el proyecto de convocatoria, en el entendido que, si no dan respuesta al Fiduciario dentro de dicho plazo, se entenderá, para todos los efectos legales, que el Administrador o dicho miembro del Comité Técnico o el Representante Común otorgaron su aprobación. Si el Fiduciario no llevara a cabo dicha convocatoria dentro del término de 15 (quince) días naturales siguientes a que se le hubiere solicitado, el Representante Común dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes estará obligado a expedir dicha convocatoria, y ante la omisión de este último, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador o de cualquier miembro del Comité Técnico, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para la Asamblea de Tenedores dentro del término de 10 (diez) días naturales a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria respectiva.

Los Tenedores deberán tener a su disposición, de forma gratuita y con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en la que se celebre la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria respectiva, así como de forma electrónica, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día incluidos en dicha convocatoria.

Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores, ya sea que las mismas se efectúen por el Representante Común, o por el Fiduciario, según corresponda, se publicarán una vez en cualquier periódico de amplia circulación nacional y en el SEDI de la Bolsa de Valores en que coticen, y serán entregadas al Fiduciario o al Representante Común, según corresponda, y al Administrador por correo electrónico, con al menos 10 (diez) 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 en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común o en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

Aplazamiento de decisiones. Los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho a solicitar al Representante Común que aplaze por una sola vez, hasta por 3

(tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. Respecto de aquellos Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos del presente inciso, el Secretario deberá dejar constancia en el acta respectiva, la ausencia de dichos Tenedores, y los Certificados Bursátiles de dichos Tenedores no serán considerados para el quórum de instalación y de votación respecto de los asuntos pendientes a discutir en la respectiva Asamblea de Tenedores; en el entendido que, en todo momento deberán cumplirse los quórums de instalación y votación previstos en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Emisión para el desahogo de los puntos de que se trate, y en la medida que no se cumplan los mismos, se proceda a efectuar, en su caso, una ulterior convocatoria respecto de los puntos correspondientes. Lo anterior, será únicamente para los efectos señalados en la presente Sección y no implica perjuicio alguno a los derechos de oposición de los Tenedores que, a ese momento y de conformidad con las disposiciones aplicables, ya no se encuentren presentes. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el último párrafo del Artículo 220 y el Artículo 223, fracción I de la LGTOC.

Asistencia, decisiones y actas. Para concurrir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán entregar al Representante Común las constancias de depósito que expida el Indeval que evidencien sus respectivos Certificados en circulación y el listado de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, según sea el caso, en el lugar que se designe en la convocatoria a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que dicha Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la Asamblea de Tenedores por un apoderado, acreditado con carta poder firmada ante 2 (dos) testigos o por cualquier otro medio autorizado por la Ley Aplicable.

El secretario de la Asamblea de Tenedores levantará un acta reflejando las resoluciones adoptadas por los Tenedores. A dicha acta se le agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores y por los escrutadores. Las actas, los documentos y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores serán conservados por el Representante Común y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a solicitar al Representante Común, a costa de dichos Tenedores, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario y el Administrador tendrán derecho a recibir del Representante Común una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Las instrucciones que la Asamblea de Tenedores dirija al Fiduciario derivadas de los acuerdos tomados mediante dicha Asamblea de Tenedores deberán constar por escrito y ser firmadas por el presidente y secretario de dicha Asamblea de Tenedores o por delegados especiales designados en la misma, o bien, por el Administrador cuando en la referida Asamblea de Tenedores se le haya delegado dicha facultad.

Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación en ese momento, y en dichas Asambleas de Tenedores, los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados en circulación de los que sean titulares, computándose un voto por cada Certificado en circulación con derecho a voto respecto al asunto en cuestión. Por regla general, en caso de que una Asamblea de

Tenedores se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Certificados que estén en ella representados, y sus decisiones serán válidas, salvo los casos previstos de manera distinta en el Contrato de Fideicomiso, cuando sean aprobadas por el voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados con derecho a votar representados en dicha Asamblea de Tenedores.

Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común quien actuará como presidente y designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores.

Las resoluciones unánimes adoptadas fuera de Asamblea de Tenedores por aquellos Tenedores que representen la totalidad de los Certificados con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieran sido adoptadas en Asamblea de Tenedores, siempre que dichas resoluciones sean por escrito y sean notificadas al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común, en el entendido que, dichas Personas deberán contar con copia de dichas resoluciones.

Los Tenedores que acudan a una Asamblea de Tenedores y que tengan un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso en algún punto del orden del día deberán (i) revelar la existencia de dicho Conflicto de Interés, así como los detalles de dicho Conflicto de Interés a menos que el Tenedor respectivo se encuentre obligado legal o contractualmente a guardar secreto o confidencialidad al respecto, (ii) abstenerse de deliberar respecto de dicho punto del orden del día, por lo que el Tenedor con Conflicto de Interés deberá ausentarse del lugar en donde esté teniendo lugar la Asamblea de Tenedores respectiva mientras se delibera y vota el asunto en que tenga conflicto, sin que se afecte el quórum de instalación de la Asamblea de Tenedores, y (iii) abstenerse de votar respecto del punto del orden del día en el que dicho Tenedor tenga conflicto; en el entendido que, (x) los Certificados Bursátiles que sean propiedad del Tenedor que tenga un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso no computarán para efectos del cálculo de los quórum requeridos para la instalación de la Asamblea de Tenedores y votación de dicho punto del orden del día, y (y) una vez discutido dicho punto del orden del día, el Tenedor que hubiese tenido el conflicto podrá reingresar a la Asamblea de Tenedores, y podrá deliberar y votar respecto del resto de los puntos del orden del día en los que no tenga un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso.

Si un Tenedor considera que un Conflicto de Interés existe o pueda existir, respecto de cualquier otro Tenedor, dicho Tenedor deberá declararlo ante los demás Tenedores y solicitar que los Tenedores involucrados en el Conflicto de Interés se abstengan de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto correspondiente. En caso de que el Tenedor respecto del cual se considere que existe o pueda existir un Conflicto de Interés no esté de acuerdo con dicha consideración, la Asamblea de Tenedores sin que dicho punto se encuentre en el orden del día, con el voto favorable de la mayoría de los Tenedores con derecho a voto presentes en la Asamblea respectiva, excluyendo al Tenedor que declaró el potencial conflicto y al Tenedor cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberá decidir si dicho Conflicto de Interés efectivamente existe o pudiera existir, en caso de que la Asamblea de Tenedores no adopte una resolución en relación con que dicho Tenedor conflictuado tiene un Conflicto de Interés,

se entenderá que el Tenedor conflictuado no tiene Conflicto de Interés alguno.

Derecho de Oposición. Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares del 20% (veinte por ciento) o más del número de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho a oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores, siempre y cuando los reclamantes no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la fecha de adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia.

Acción de responsabilidad. Los Tenedores podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones establecidas en el Contrato, cuando en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más del número de Certificados Bursátiles en circulación.

Las acciones que tengan por objeto exigir responsabilidad en términos de esta Sección, prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

Facultades de la Asamblea de Tenedores. No obstante otras facultades que se le otorgan en otras Cláusulas del Contrato, la Asamblea de Tenedores tendrá las que se establecen en las siguientes Secciones; en el entendido que, el quórum de instalación y votación previsto en la presente Sección para cada caso, se computará únicamente tomando en consideración aquellos Certificados Bursátiles con derecho a voto respecto del asunto de que se trate.

Salvo que el Contrato o la Ley Aplicable expresamente requieran una mayoría superior para la adopción de resoluciones por parte de la Asamblea de Tenedores, para que una Asamblea de Tenedores se considere válidamente instalada en primera convocatoria, deberán estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores los Tenedores que representen al menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y cada resolución en dicha Asamblea de Tenedores será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto respecto al asunto de que se trate representados en dicha Asamblea de Tenedores; en el entendido que, una Asamblea de Tenedores reunida en segunda o ulteriores convocatorias se considerará válidamente instalada con cualesquiera Tenedores que se presenten a dicha Asamblea, y cada resolución en dicha Asamblea de Tenedores será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto representados en dicha Asamblea de Tenedores.

Asuntos que requieren quórum de asistencia y votación ordinarios. La

Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera convocatoria, que estén representados más del 50% (cincuenta por ciento) de los Certificados en circulación con derecho a voto, y las decisiones se tomen por la mitad más uno de los Certificados computables. Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de Certificados representados, siempre que se tomen por la mitad más uno de los Certificados computables:

A. Aprobar cualquier operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitación, cualesquier Inversiones, adquisiciones, enajenaciones, desinversiones, contratación de financiamientos, operaciones con instrumentos derivados, operaciones cambiarias, endeudamiento, gravámenes y otorgamiento de garantías, que pretendan realizarse cuando representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; en el entendido, que (i) para efectos de realizar de que el Administrador realice este cálculo, únicamente se tomarán en cuenta las operaciones que realice el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por lo que no se tomarán en cuenta cualesquiera inversiones respecto de cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión que realice cualquier tercero, ya sean como deuda o capital, incluyendo, sin limitación, cualquier financiamiento, y (ii) las Inversiones Adicionales se contabilizarán de manera conjunta con las Inversiones relacionadas con las mismas para efecto de determinar si se requiere la aprobación de la Asamblea de Tenedores establecida en el presente inciso con respecto a dichas Inversiones Adicionales.

B. Aprobar el Destino de los Recursos con respecto a cada Llamada de Capital, cuando el monto de dicha Llamada de Capital represente el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido que, dicha autorización no se duplicará con aquélla a la que se refiere el numeral A anterior.

C. Aprobar cualquier operación del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, cualesquier Inversiones, adquisiciones, enajenaciones, desinversiones, contratación de financiamientos, operaciones con instrumentos derivados, operaciones cambiarias, gravámenes y otorgamiento de garantías que pretendan realizarse cuando representen el 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, en caso de que dichas operaciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) que sean Partes Relacionadas de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, del Administrador o del Fideicomitente, o (ii) que representen

un Conflicto de Interés, así como del Administrador; en el entendido, además, que una coinversión con Vehículo Paralelo no se considerará como una operación de Partes Relacionadas, salvo que se considere que representa un Conflicto de Interés.

D. Calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico. La independencia se calificará en términos de la LMV, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones aplicables.

E. Aprobar la contratación de Asesores Independientes.

F. Calificar la independencia del Valuador Independiente.

G. Designar un Miembro Independiente en el Comité Técnico, conforme a la propuesta de cualquier Tenedor de Certificados Bursátiles, así como aprobar los emolumentos que deba recibir; lo anterior sin menoscabo del derecho de cada Tenedor para el nombramiento de Miembros Independientes derivado de su tenencia de Certificados Bursátiles conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

H. Aprobar cambios de Control en el Administrador.

I. Aprobar que el Fiduciario reconstituya la Reserva para Gastos de Asesoría.

J. Aprobar la contratación, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de los terceros que asistan al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, en términos de la Sección 19.3 del Fideicomiso

Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación de al menos el 66.66%. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera convocatoria, que estén representados el 66.66% (sesenta y seis punto sesenta y seis por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 66.66% (sesenta y seis punto sesenta y seis por ciento) o más de los Certificados computables en Asamblea. Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de Certificados representados, siempre que se tomen por la mitad más uno de los Certificados computables:

A. Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión.

B. Aprobar cualquier Inversión que no cumpla con los Lineamientos de Inversión.

C. Aprobar cualquier modificación a los Límites de Apalancamiento.

D. Aprobar cualquier endeudamiento que no cumpla con los Límites de Apalancamiento.

E. Aprobar la terminación del Modo de Suspensión o el inicio del proceso de desinversión del Patrimonio del Fideicomiso.

F. Aprobar a los candidatos presentados por el Administrador, para sustituir al Funcionario Clave, en caso de que haya dejado de cumplir con el Tiempo Mínimo de Funcionario, en términos de la Sección 10.2 del Fideicomiso.

G. Aprobar la instrucción al Fiduciario para que desinvierta Inversiones conforme a la Cláusula Vigésima Primera, incurra en deuda y/o realice Llamadas de Capital, para pagar al Administrador las obligaciones asumidas por el Fideicomiso conforme a lo establecido en la Sección 7.7 del Contrato de Fideicomiso.

Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación de al menos el 75%. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera convocatoria, que estén representados el 75% (setenta y cinco por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 75% (setenta y cinco por ciento) o más de los Certificados computables en Asamblea. Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de Certificados representados, siempre que se tomen por la mitad más uno de los Certificados computables:

A. Aprobar la remoción y el reemplazo del Administrador en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración.

B. Aprobar la remoción y sustitución del Representante Común.

C. Aprobar la remoción y sustitución del Fiduciario.

D. Aprobar la terminación del Fideicomiso en el caso que se cumplan cada uno de los siguientes tres supuestos: (i) haya concluido el Periodo de Inversión; (ii) que todas las Inversiones hayan sido objeto de una Desinversión, o hayan sido declaradas como pérdida por el Administrador (con la aprobación del Comité Técnico); y (iii) todo el endeudamiento asumido directa o indirectamente por el Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso haya sido repagado, y no queden más obligaciones pendientes del Fideicomiso de cualquier naturaleza, incluyendo obligaciones contingentes o desconocidas, en cuyo caso, la Asamblea de Tenedores podrá resolver que se distribuya todo el efectivo remanente en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, en caso de que el Administrador haya sido removido de conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Fiduciario no podrá terminar el Fideicomiso hasta que todos y cada uno de los montos adeudados al Administrador removido de conformidad con el Contrato de Administración hayan sido pagados en su totalidad.

E. Aprobar extensiones al Periodo de Inversión.

F. Aprobar cualquier modificación a los esquemas de compensación y comisiones pagaderas o cualquier otro concepto por el Fideicomiso en favor del Administrador, de los miembros del Comité Técnico u órgano equivalente del Fideicomiso (en su caso), o cualquier tercero; en el entendido que, las Comisiones de los Proyectos no requerirán aprobaciones adicionales, siempre y cuando se incluyan dentro de los Gastos de Inversión aprobados y sean conforme a los términos establecidos en **Anexo "B"** del Contrato de Administración.

G. Aprobar el pago de Comisiones de los Proyectos cuyos términos sean distintos a los establecidos en el **Anexo "B"** del Contrato de Administración.

H. Aprobar cualquier modificación a los Documentos de la Emisión; en el entendido que, la aprobación de la Asamblea de Tenedores no será requerida si el objeto de dicha modificación es para (i) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia, o regulación de cualquier Autoridad Gubernamental o incluida en cualquier legislación o regulación federal o local, y (ii) subsanar cualquier error de forma (e.g. ortográfico o de gramática) en los Documentos de la Emisión o cualquier inconsistencia entre los Documentos de la Emisión. No obstante lo anterior, el Fiduciario deberá informar a los Tenedores, a través de la Bolsa de Valores por medio del SEDI, sobre cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso.

I. Aprobar cualquier reapertura o Ampliación, ya sea del Monto Máximo de la Emisión o del número de Certificados Bursátiles.

J. Consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario.

K. Prorrogar la Fecha de Terminación del Fideicomiso con el objeto de cumplir con los Fines del Fideicomiso; en el entendido que, las prórrogas podrán ser aprobadas por periodos de hasta 1 (un) año cada una y hasta un máximo de 2 (dos) prórrogas, y serán aplicables igualmente al Título que ampare los Certificados Bursátiles y demás Documentos de la Emisión.

L. Aprobar cualquier modificación a los Fines del Fideicomiso, y la extinción anticipada del mismo.

Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación del 90%. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera o ulterior convocatoria, que estén representados el 90% (noventa por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 90% (noventa por ciento) o más de los Certificados computables en Asamblea:

A. Aprobar la remoción y el reemplazo del Administrador sin causa de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración.

Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación del 95%. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera o ulterior convocatoria, que estén representados el 95% (noventa y cinco por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 95% (noventa y cinco por ciento) o más de los Certificados computables en Asamblea:

A. Aprobar la instrucción al Fiduciario para que lleve a cabo la cancelación de la inscripción de los Certificados en circulación en el RNV de conformidad con el Artículo 108 fracción III de la LMV.

Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación del 100%. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera convocatoria o ulterior convocatoria, que estén representados el 100% (cien por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 100% (cien por ciento) de los Certificados computables en Asamblea, en primera o ulterior convocatoria:

A. Aprobar la suspensión del Periodo de Inversión.

Fortem Capital como Tenedor. Con el propósito de evitar potenciales conflictos de interés que pudiesen surgir de Fortem Capital (o cualquiera de sus Afiliadas) como Tenedor de los Certificados, y solo en la medida en que el Administrador (o cualesquier otra Afiliada o subsidiaria de Fortem Capital) no haya sido removido como administrador del Fideicomiso, entonces Fortem Capital (o la Afiliada correspondiente) como Tenedor de los Certificados no tendrá derecho de deliberar o votar respecto de los siguientes asuntos: (i) remoción del Administrador con o sin causa; (ii) determinación o modificación a la Comisión de Administración (salvo que dicha modificación sea en perjuicio del Administrador), (iii) modificación de los Límites de Diversificación y Lineamientos de Inversión; y (iv) Operaciones con Partes Relacionadas del Administrador, y cualquier operación que represente un Conflicto de Interés para el Administrador, ; en el entendido que, los Certificados propiedad de Fortem Capital (o la Afiliada correspondiente) no computarán para los quórums de instalación o de votación requeridos en la Asamblea de Tenedores en que se trate cualquiera de los asuntos anteriores; en el entendido, además, que para cada Asamblea de Tenedores en que se vayan a resolver cualquiera de los asuntos anteriores, Fortem Capital notificará o, en su caso, causará que sus Afiliadas notifiquen al Representante Común, el número de Certificados de los que son titulares, así como de los puntos del orden del día en que dichos Certificados tienen un conflicto de interés, a efecto de que no sean considerados para efectos de calcular el quórum de instalación y votación respectivos.

Convenios de Voto. Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la Bolsa de Valores por medio del SEDI, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. En dichos convenios se podrá estipular (i) la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico, en cuyo caso deberá estarse a lo que para estos supuestos se contempla en los Documentos de la Emisión y, en todo caso, bastará con la notificación al Fiduciario o al Representante Común por los medios establecidos en los Documentos de la Emisión, en el entendido de que, la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer dicho derecho será temporal, por lo que cualquier Tenedor que renuncie a su derecho podrá ejercerlo nuevamente en una Asamblea de Tenedores posterior, (ii) opciones de compra o venta entre los Tenedores de los Certificados Bursátiles, o (iii) cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o con los derechos económicos de los Tenedores en relación con los Certificados.

Competidores. Los Tenedores, mediante la adquisición de cualquier Certificado Bursátil emitido conforme al Contrato, en este acto convienen que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier Asamblea de Tenedores en la que se discuta la remoción del Administrador conforme a lo establecido en el Contrato respecto de dicho punto; en el entendido que, un Tenedor no se considerará como un Competidor por el solo hecho de que dicho Tenedor también haya adquirido certificados bursátiles considerados como certificados de capital de desarrollo, de proyectos de inversión o inmobiliarios emitidos por otros fideicomisos emisores; y en el entendido, además, que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no

	<p>serán tomados en cuenta para determinar el quórum de instalación y votación en las Asambleas de Tenedores respecto de dichos asuntos, para tales efectos los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso deberán notificar al Representante Común.</p>
<p>33. Comité Técnico</p>	<p>Constitución del Comité Técnico. De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la LIC, así como en las disposiciones señaladas en la Circular 1/2005 expedida por el Banco de México, en este acto se constituye un Comité Técnico (el "Comité Técnico") que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso.</p> <p>El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros, de los cuales, cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes. Por "Miembro Independiente" se entenderá aquella persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV. La independencia se calificará respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador y de cualquier tercero que lo sustituya. La independencia de los miembros del Comité Técnico será calificada por la Asamblea de Tenedores en la que se ratifiquen los nombramientos o donde se informe sobre dichas designaciones. Cualquier miembro que cumpla los requisitos establecidos en la LMV para ser considerado como un Miembro Independiente deberá ser confirmado por la Asamblea de Tenedores con dicho carácter.</p> <p>Los miembros del Comité Técnico serán designados de la siguiente forma:</p> <p>A. Previo a la Fecha de Emisión Inicial, el Administrador designará 2 (dos) miembros propietarios y uno o más suplentes, sin que sea necesario, exclusivamente para la Sesión Inicial del Comité Técnico, que existan Miembros Independientes en el Comité Técnico;</p> <p>B. Con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares del 10% (diez por ciento) o más del número total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho a designar y, en su caso, revocar la designación por ellos efectuada de, un solo miembro propietario por cada 10% (diez por ciento) del número total de Certificados Bursátiles en circulación de los que sea titular y uno o más suplentes, ante el Comité Técnico, en el entendido que si el Administrador (directamente, o a través de sus Afiliadas o subsidiarias) adquiere Certificados Bursátiles, el mismo renuncia expresamente a nombrar miembros en el Comité Técnico conforme a este inciso B;</p> <p>C. El Administrador podrá designar, posteriormente a las designaciones que hagan los Tenedores, a los demás miembros propietarios y sus respectivos suplentes que formen parte del Comité Técnico conforme a lo establecido en esta Sección, sin exceder el número máximo de miembros estipulados en el primer párrafo de esta Sección y respetando el porcentaje de Miembros Independientes que deben integrar el Comité Técnico conforme al Contrato. Lo anterior, en el entendido que el no ejercicio del derecho previsto en el inciso B anterior por parte de un Tenedor, no será entendido como una renuncia a tal derecho.</p> <p>En adición a lo anterior, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de proponer y aprobar la designación de Miembros Independientes del Comité Técnico, sin exceder el número máximo de miembros que los pueden conformar en términos de la presente Sección. Los Miembros Independientes del Comité Técnico podrán percibir los emolumentos que la Asamblea de Tenedores determine, en su caso. Asimismo, la Asamblea</p>

de Tenedores tendrá la facultad de discutir y, en su caso, designar un Miembro Independiente que hubiere sido propuesto por cualquier Tenedor de Certificados Bursátiles así como los honorarios de éste, lo anterior sin menoscabo del derecho de cada Tenedor para el nombramiento de Miembros Independientes derivado de su tenencia de Certificados Bursátiles conforme a lo establecido en el Contrato; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores podrá designar a miembros del Comité Técnico conforme al presente párrafo únicamente en la medida en la que el Administrador retenga el derecho y posibilidad de designar a la mayoría de los miembros del Comité.

El plazo mínimo para la duración de las funciones de los miembros del Comité Técnico será de 1 (un) año.

Podrán asistir a todas las sesiones representantes del Fiduciario y del Representante Común, en ambos casos con voz pero sin voto, por lo que no tendrán responsabilidad alguna por las decisiones adoptadas por el Comité Técnico, y podrán hacerlo aquellas personas que el propio Comité Técnico, conforme a la propuesta de alguno de sus miembros, designe como invitados especiales en virtud de sus conocimientos y experiencia en la materia sobre la que verse la sesión de que se trate. En caso de que el Fiduciario o el Representante Común no asistan a las reuniones del Comité Técnico, las resoluciones adoptadas en dicha sesión continuarán siendo válidas.

El Administrador deberá notificar por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común, los nombramientos que haya hecho conforme a la presente Sección, con documento que contenga la firma del miembro designado y adjuntando copia de su identificación oficial donde aparezca la misma firma, de igual forma el miembro designado estará obligado a entregar al Fiduciario, a través del Administrador, toda la información que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y Conocimiento del Clientes del Fiduciario (identificadas como "Know Your Customer"), en términos de lo dispuesto en las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el artículo 115 de la LIC, la Ley Aplicable y a las políticas institucionales del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero, la cual deberá actualizarse anualmente. La Asamblea de Tenedores deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes nominados por el Administrador y por los Tenedores. Por otro lado, los Tenedores podrán realizar el nombramiento de los miembros del Comité Técnico a que tengan derecho conforme al apartado B anterior, en una Asamblea de Tenedores o por escrito mediante notificación al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común. El Representante Común proporcionará al Fiduciario un ejemplar del acta de la Asamblea de Tenedores, en la que conste dicha designación; en el entendido que, en caso de tratarse de la designación de un Miembro Independiente se requerirá también la calificación de independencia respecto del Fideicomitente y el Administrador por parte de la Asamblea de Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable.

Asimismo, durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario o el Representante Común, según corresponda en términos de la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso, deberán convocar a Asamblea de Tenedores según se requiera para realizar el nombramiento, calificación y/o la ratificación de Miembros Independientes del Comité Técnico.

El Administrador y los Tenedores podrán en cualquier momento remover o sustituir a los miembros que respectivamente hayan nombrado, mediante notificación al Fiduciario con copia al Representante Común que reúna los mismos requisitos señalados en el párrafo anterior, excepto que no será necesario que el documento en que se notifique la remoción o sustitución contenga la firma del miembro designado, al no ser necesario su consentimiento; en el entendido que en el caso de las revocaciones y sustituciones efectuadas por los Tenedores, la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente conocerá dicha circunstancia y a partir de dicha fecha, dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico y el miembro sustituto entrará en funciones. La revocación surtirá efectos a partir de la entrega de la notificación correspondiente al Fiduciario; en el entendido que, en el caso que cualquier Tenedor o grupo de Tenedores hayan dejado de poseer los Certificados suficientes para mantener el nombramiento de uno o más miembros del Comité Técnico que previamente hayan nombrado, dicho Tenedor o grupo de Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de la situación mencionada al Fiduciario y al Representante Común, y en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente el Representante Común declarará dicha circunstancia y a partir de esa fecha, el miembro del Comité Técnico de que se trate (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico; en el entendido, además, que, después de la fecha en que dicho Tenedor o Tenedores hayan dejado de ser propietarios del 10% (diez por ciento) requerido de los Certificados en circulación (y dicha circunstancia sea del conocimiento del Fiduciario 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 de voto en las sesiones del Comité Técnico, y no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico. Una vez removidos los miembros mencionados, se podrán realizar nuevos nombramientos de miembros del Comité Técnico por medio de la Asamblea de Tenedores.

Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia por el/los suplentes que les corresponda; en el entendido que, la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro propietario del Comité Técnico resultará en su remoción automática con efectos inmediatos, y el Administrador o el Tenedor o los Tenedores que lo hayan designado, según corresponda, tendrán el derecho de designar a un nuevo miembro propietario y a sus respectivos suplentes en la medida en que cumplan con los requisitos establecidos en el Contrato para designar a dicho miembro propietario o suplente nuevo.

Cualquier miembro del Comité Técnico que sea nombrado por el Administrador y los Tenedores sólo podrá ser revocado por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Este derecho de los tenedores para efectuar la designación de miembros del Comité Técnico podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de la Asamblea de Tenedores respectiva.

En el supuesto de que las opiniones que emitan la mayoría de los Miembros Independientes, no esté de acuerdo con la determinación del Comité Técnico se revelará la información al público inversionista a través del SEDI de la Bolsa de Valores por el Fiduciario.

El Fiduciario y el Administrador sólo darán cumplimiento con las instrucciones recibidas por el Comité Técnico que se encuentre constituido conforme a lo anteriormente descrito. Asimismo, el Comité Técnico podrá nombrar delegados especiales, que podrán o no ser miembros de dicho comité, para el seguimiento y ejecución de sus resoluciones.

Derechos de los Tenedores ante el Comité Técnico. Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares del 10% (diez por ciento) o más del número total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrá derecho a designar a un miembro propietario y su respectivo suplente ante el Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de tenencia del número total de Certificados Bursátiles en circulación del que sean titulares, conforme a lo dispuesto en la Sección 17.1 del Fideicomiso.

En caso de que los miembros del Comité Técnico celebren convenios para el ejercicio del voto en las sesiones de dicho órgano, incluyendo, entre otros, aquellos en que se estipule ejercer el voto de los miembros que no califiquen como Miembros Independientes en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador, en caso de que estos pertenezcan al Comité Técnico, deberán notificar al Fiduciario, con copia al Representante Común sobre dicha celebración y las características de dichos convenios, para lo cual contarán con 5 (cinco) Días Hábiles a partir de su concertación a fin de que el Fiduciario pueda revelarlo al público inversionista a través del SEDI, así como para que se difunda su existencia en el informe anual del Fideicomiso.

Sesiones del Comité Técnico. El Comité Técnico sesionará en forma ordinaria conforme al calendario que se apruebe en la primera junta de cada año y en forma extraordinaria cuando resulte necesario para el debido cumplimiento de sus funciones y previa convocatoria enviada a los demás miembros del Comité Técnico conforme a la Sección 17.4 siguiente. No será necesaria dicha convocatoria cuando se encuentren reunidos la totalidad de los miembros del Comité Técnico.

El Comité Técnico elegirá como Presidente (el "Presidente") a uno de los miembros elegidos por el Administrador y como Secretario (el "Secretario") a una Persona, quien podrá ser una Persona ajena al Fideicomiso y que no sea miembro del Comité Técnico. En caso de que el Presidente o Secretario estén ausentes en una sesión del Comité Técnico o no tengan derecho a votar en la misma en términos del Contrato de Fideicomiso, previo al inicio de dicha sesión, los demás miembros del Comité Técnico con derecho a votar en dicha sesión nombrarán por mayoría a un miembro con derecho a voto en dicha sesión como Presidente para dicha sesión únicamente, y a una Persona, que no requerirá ser miembro del Comité Técnico, como Secretario únicamente para dicha sesión.

Salvo que el Contrato requiera un quorum de instalación o votación distinto, para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de los miembros (o los respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión deberán estar presentes, en el entendido que, si no se cumple con dicho quórum y el Comité Técnico debe reunirse en virtud de una segunda convocatoria, la sesión se considerará válidamente instalada con cualquier número de miembros presentes (o los respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión. En cualquier caso, todas las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes (o los respectivos suplentes) en dicha sesión que

tengan derecho a votar, salvo que el Contrato requiera un quorum de votación distinto.

En caso que, de la información presentada por el Administrador previo o durante cada sesión del Comité Técnico, o aquella información derivada de inversiones por realizar que no requieran de la autorización del Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, se derive la posible existencia de una operación con Partes Relacionadas del Administrador, Fortem Capital o del Funcionario Clave, incluyendo, sin limitar, operaciones con compañías en las cuales hayan invertido o inviertan otros vehículos de inversión administrados a la fecha del Fideicomiso por el Administrador, y el Administrador no lo haya dado a conocer, cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá invocar la existencia de dicho conflicto de interés, en cuyo caso someterá dicha situación y la potencial inversión de que se trate a la consideración del Comité Técnico (en sesión en la cual los miembros designados por el Administrador, deberán abstenerse de votar respecto de dicho punto del orden del día), junto con aquella evidencia que acredite el mencionado conflicto.

Por otro lado, el miembro del Comité Técnico, incluyendo a los Miembros Independientes, que en cualquiera asunto a ser tratado por dicho comité tenga un conflicto de interés, deberá manifestarlo a los demás miembros del Comité Técnico presentes y abstenerse de toda deliberación y resolución al respecto. Para efectos del Contrato, se considerará que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés, además del caso que tenga un interés personal que sea opuesto al Fideicomiso, el caso en que la Persona que lo haya designado tenga un conflicto de interés.

Los miembros del Comité Técnico no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier asunto en que dicho miembro (o la Persona que lo designó) tenga un Conflicto de Interés. En caso de que dicho miembro (o las personas que lo designaron) tenga un Conflicto de Interés, deberá abstenerse de deliberar y votar en dicho asunto. Lo anterior, sin que se afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico.

En caso de que cualquier miembro del Comité Técnico considere razonablemente que cualquier otro miembro del Comité Técnico (incluyendo, sin limitación, cualquier miembro nombrado por el Administrador) tiene un Conflicto de Interés respecto de cualquier asunto presentado para aprobación del Comité Técnico, aquel miembro deberá someter el supuesto Conflicto de Interés a los Miembros Independientes del Comité Técnico, quienes tendrán la facultad de confirmar o negar la existencia del supuesto conflicto de interés. Cualquier resolución de los Miembros Independientes del Comité Técnico que confirme la existencia de un conflicto de interés conforme al presente, requerirá el voto favorable de dos terceras partes de los Miembros Independientes del Comité Técnico. En caso que se determine la existencia de un Conflicto de Interés, los Miembros Independientes deberán notificar al Administrador y al Fiduciario por escrito (con copia al Representante Común) de dicha determinación y como consecuencia los miembros del Comité Técnico respecto de los cuales se confirmó la existencia de un Conflicto de Interés, no tendrán derecho a votar en el asunto respectivo; en el entendido, que si el Conflicto de Interés es respecto del Administrador, la resolución respectiva deberá ser tomada por la Asamblea de Tenedores.

Cuando el Administrador actúe de conformidad con la autorización del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores, o de acuerdo con estándares o procedimientos recomendados por el Comité Técnico y/o la

Asamblea de Tenedores con respecto al posible conflicto de interés, no será responsable por los actos que realice conforme a lo anterior salvo que deriven de su dolo, mala fe o negligencia.

El Secretario levantará un acta de cada junta del Comité Técnico en la que se hagan constar los acuerdos adoptados en la junta y que deberá ser firmada por dicho Secretario y por el Presidente, y la lista de asistencia deberá ser firmada por todos los miembros del Comité Técnico con derecho a voto que asistieron a la misma. Cualquier otro miembro del Comité Técnico que hubiera asistido a la junta podrá firmar la lista de asistencia correspondiente si así lo desea y, de lo contrario, dicha situación se hará constar en el acta. Será responsabilidad del Secretario mantener un expediente con todas las actas y demás documentos presentados ante el Comité Técnico, y de enviar copia de dichas actas al Fiduciario y al Representante Común.

Las reuniones del Comité Técnico podrán celebrarse mediante teleconferencias o cualquier otro medio que permita la comunicación en tiempo real de sus integrantes y podrán ser grabadas. Igualmente, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión, siempre y cuando las mismas sean ratificadas por escrito por la totalidad de sus miembros titulares o sus respectivos suplentes, y dichas resoluciones deberán ser reflejadas en un documento que sea suscrito por todos los miembros del Comité Técnico.

Convocatorias. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico y el Administrador, podrán solicitar al Secretario realizar una convocatoria cuando lo estimen pertinente, mediante escrito a cada uno de los miembros del Comité Técnico, con copia al Fiduciario, al Fideicomitente y al Representante Común, en los domicilios que éstos hayan de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, pudiéndose realizar la convocatoria respectiva vía correo electrónico, con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo la sesión, debiendo señalar tanto el orden del día como el lugar, fecha y hora en que se llevará a cabo la sesión.

Notificaciones al Fiduciario. Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico proporcione al Fiduciario, incluyendo sus resoluciones, deberán efectuarse por escrito y deberán estar firmadas por el Presidente o Secretario en la sesión del Comité Técnico que corresponda, o en su caso, por los delegados especiales que hayan sido designados en la sesión correspondiente.

De conformidad con el mismo Artículo 80 de la LIC, el Fiduciario actuará libre de responsabilidad cuando lo haga ajustándose a las instrucciones entregadas por el Comité Técnico siempre que en la ejecución o cumplimiento de tales instrucciones se cumpla con los fines establecidos en el Fideicomiso y se ajusten a las disposiciones jurídicas aplicables.

Indemnización. El Fiduciario deberá contratar, por instrucción del Comité Técnico (en donde se indicarán los términos y contrapartes del Fiduciario) y con cargo a la Reserva para Gastos, los Seguros de Responsabilidad Profesional que cubran las actividades realizadas por los integrantes del Comité Técnico (el "Seguro de Responsabilidad Profesional").

En ausencia de fraude, dolo, Negligencia Grave o mala fe por parte de los miembros del Comité Técnico, y en relación con sus obligaciones y facultades conforme al Fideicomiso, exclusivamente en caso que el

Seguro de Responsabilidad Profesional sea insuficiente, el Fiduciario con cargo únicamente al Patrimonio del Fideicomiso deberá, en la medida más amplia permitida por la ley, indemnizar y mantener en paz y a salvo a dicho miembro de cualquier acción, demanda o procedimiento, ya sea, civil, penal, administrativa o de cualquier otra índole, y en contra de cualquier pérdida, daño o gasto (incluyendo honorarios razonables de abogados, multas, montos pagados en virtud de una transacción, etcétera) incurridos por dichas personas en relación con tal acción, demanda o procedimiento.

Los gastos incurridos por un miembro del Comité Técnico que sea parte de un procedimiento mencionado en el párrafo que antecede serán pagados o reembolsados por el Fideicomiso por instrucciones del Administrador y mediante la recepción por parte del Fiduciario de (i) una declaración escrita por el miembro respectivo del Comité Técnico en la que reconozca, de buena fe, que los requisitos de conducta necesarios para la indemnización por parte del Fideicomiso han sido cumplidos, y (ii) un compromiso escrito por parte del miembro del Comité Técnico para repagar cualquier monto recibido del Fideicomiso si se determina que dicho miembro no tenía derecho a recibir dicha indemnización.

Para efectos de lo anterior, inmediatamente después de que un miembro del Comité Técnico sea sujeto de cualquier acción, demanda o procedimiento, ya sea, civil, penal, administrativa o de cualquier otra índole, dicho miembro deberá entregar una notificación por escrito al Fiduciario respecto de dicha circunstancia, especificando si esa Persona solicitará al Fideicomiso que la indemnice respecto de cualquier pérdida, daño o gasto (incluyendo honorarios razonables de abogados, multas, montos pagados en virtud de una transacción, etcétera) incurridos por dichas Personas en relación con tal acción, demanda o procedimiento; en el entendido que la falta de dicha notificación por parte de cualquier miembro del Comité Técnico conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, no relevará al Fideicomiso de sus obligaciones al amparo de esta Sección, excepto en la medida en que el Fideicomiso sea efectivamente perjudicado por la falta de entrega de dicha notificación.

Atribuciones del Comité Técnico. Adicionalmente a las facultades que se establecen en las siguientes Secciones y en otras Cláusulas del Fideicomiso, el Comité Técnico podrá, en general, llevar a cabo cualquier acto necesario a fin de resolver cualquier situación o conflicto, y en general cualquier asunto no previsto en el Fideicomiso que pudiera presentarse con respecto a los Fines del Fideicomiso y cuyo conocimiento y resolución no compete a la Asamblea de Tenedores.

De manera general, el Comité Técnico tendrá las facultades establecidas en el Artículo 7, fracción VI, de la Circular Única de Emisoras, de conformidad con los términos del Contrato.

Facultades que requieren quórum y votación ordinaria. En adición a otras facultades previstas en el Fideicomiso, los siguientes asuntos requerirán del voto favorable de la mayoría de los asistentes a la sesión:

A. Aprobar cualesquier Inversión, adquisición, Desinversión o enajenación de activos que lleve a cabo el Fideicomiso cuando represente el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento), del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de

manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; en el entendido que, para efectos de realizar este cálculo únicamente se tomarán en cuenta las operaciones que realice el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, pero no se tomarán en cuenta cualesquiera inversiones respecto de cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión que realice cualquier tercero, ya sean como deuda o capital, incluyendo, sin limitación, cualquier financiamiento, y (ii) las Inversiones Adicionales se contabilizarán de manera conjunta con las Inversiones relacionadas con las mismas para efecto de determinar si se requiere la aprobación de la Asamblea de Tenedores establecida en el presente inciso con respecto a dichas Inversiones Adicionales. *Esta facultad será indelegable.*

B. Realizar los actos que sean necesarios a fin de cumplir con las obligaciones que le correspondan conforme a la CUAÉ, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones.

C. Aprobar la contratación del Seguro de Responsabilidad Profesional.

D. Instruir al Fiduciario para que otorgue poderes generales y especiales en los términos del Fideicomiso.

E. Designar a los delegados especiales que necesite para la ejecución de las resoluciones del Comité Técnico.

F. Instruir al Fiduciario respecto de las medidas que deba tomar en defensa del Patrimonio del Fideicomiso, salvo cuando la Asamblea de Tenedores resuelva e instruya lo conducente.

G. Cualquier otro asunto reservado para el Comité Técnico conforme al Contrato, la Circular Única de Emisoras, la Ley Aplicable o bien que sea presentado al Comité Técnico por el Administrador.

H. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso. *Esta facultad es indelegable.*

Facultades que requieren votación exclusiva de los miembros designados por los Tenedores y los Miembros Independientes. En adición a otras facultades previstas en el Fideicomiso, las siguientes resoluciones requerirán del voto favorable de la mayoría del conjunto formado los miembros designados por los Tenedores y de los Miembros Independientes y deberán abstener de votar los miembros designados por el Administrador que no califiquen como Miembros Independientes:

A. Aprobar cualquier operación que pretenda realizarse cuando represente menos del 10% (diez por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, en caso de que dichas operaciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) que sean Partes Relacionadas del Administrador o de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, o (ii) que representen un Conflicto de Interés para el Administrador; en el entendido que, una

coconversión con Vehículo Paralelo no se considerará como una operación de Partes Relacionadas, salvo cuando se advierta un posible Conflicto de Interés. *Esta facultad será indelegable.*

B. Aprobar la contratación del Administrador o de cualquiera de sus Afiliadas para prestar a los Proyectos Inmobiliarios servicios distintos a los que se establecen en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración, así como el pago de las Comisiones de los Proyectos correspondientes, las cuales deberán ser en los términos establecidos en el Contrato de Administración. En caso que las Comisiones de los Proyectos cuyos términos sean distintos a los establecidos, se requerirá aprobación de la Asamblea de Tenedores para el pago de las mismas.

C. Instruir al Fiduciario la remoción y sustitución del Auditor Externo, del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios, de considerarlo conveniente; en el entendido que, la calificación de independencia del Valuador Independiente deberá ser realizada por la Asamblea de Tenedores. Sin limitar la generalidad de la facultad establecida en el presente inciso, en caso de que se detecten errores, inconsistencias u omisiones en la información presentada por el Auditor Externo en su dictamen o bien en la información revisada por éste y no detectada, el Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que se proceda a terminar el contrato con dicho Auditor Externo y la designación del nuevo Auditor Externo que sustituiría; en el entendido que, se podrá otorgar un plazo al Auditor Externo para que subsane los errores, inconsistencias u omisiones detectadas siempre y cuando sea sin costo para el Fideicomiso.

D. Instruir al Fiduciario para que contrate los servicios de cualesquier Asesores Independientes que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. Los honorarios que deban cubrirse a dichos asesores por la prestación de sus servicios serán considerados Gastos de Mantenimiento y deberán pagarse con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría; sujeto a los esquemas de compensación que, en su caso, determine la Asamblea de Tenedores. Los miembros del Comité Técnico no serán responsables cuando, actuando de buena fe, tomen alguna decisión o realicen alguna acción con base en la determinación o recomendación de un asesor independiente.

E. Verificar y establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en ejercicio sus facultades de actos de administración. *Esta facultad será indelegable.*

F. Aprobar la restitución de la Reserva para Gastos de Asesoría.

G. Aprobar en el ámbito de sus facultades, cualesquier garantías personales, fianzas, obligaciones solidarias o avales.

Sesión Inicial del Comité Técnico. Previo a la Emisión Inicial, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión para discutir y, en su caso, (i) aprobar e instruir al Fiduciario a llevar a cabo la Emisión Inicial, así como llevar a cabo todos los tramites, actos y gestiones necesarias para llevar a cabo la oferta pública restringida de los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, que celebre, suscriba y/o comparezca a la celebración de toda clase de documentos, convenios, contratos y/o certificaciones; realice toda clase de pagos, depósitos, asientos, notificaciones, avisos, transferencias y demás actividades y

	actos, ante cualquier autoridad para los fines antes mencionados, (ii) autorice e instruya al Fiduciario para llevar a cabo la oferta pública restringida los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial, a través de la Bolsa de Valores que considere conveniente, (iii) aprobar el listado de los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial en el listado de valores autorizado para cotizar en la Bolsa de Valores correspondiente, (iv) aprobar que el Fiduciario celebre con el Administrador el Contrato de Administración, (v) aprobar el otorgamiento de los poderes en términos del Contrato y del Contrato de Administración por parte del Fiduciario, (vi) ratificar la contratación del Auditor Externo, del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios (la "Sesión Inicial").
34. Jurisdicción y Derecho Aplicable	El presente Título se regirá e interpretará de conformidad con las leyes de México. El Fiduciario, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles, los Tenedores, se someten a la jurisdicción de los tribunales federales de la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.
35. Garantía	Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica. El Fideicomitente, el Administrador, el Fiduciario, el Representante Común y el Intermediario Colocador, no tienen responsabilidad alguna de las cantidades pagaderas bajo los Certificados Bursátiles. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para pagar íntegramente las cantidades pagaderas bajo los Certificados Bursátiles, los Tenedores de los mismos no tendrán derecho alguno que reclamar a dichos participantes en cada Emisión.
36. Definiciones	Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Título tendrán el significado que a dichos términos se atribuye en el Acta de Emisión y en el Contrato de Fideicomiso, así como en el <u>Anexo "A"</u> del presente Título.

"LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, INCLUYENDO AL FIDUCIARIO, EL FIDEICOMITENTE, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR Y EL REPRESENTANTE COMÚN NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, CON EXCEPCIÓN, EN EL CASO DEL FIDUCIARIO, DE LOS PAGOS QUE DEBA HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO ALGUNO QUE RECLAMAR A DICHS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN. EN ESTE SENTIDO, LOS ADQUIRENTES DEBERÁN ESTAR CONSIENTES DE QUE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PODRÍAN NO TENER RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSIVE SER ESTE NEGATIVO."

"CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS, NO SERÁ NECESARIO UN NÚMERO MÍNIMO DE INVERSIONISTAS PARA EL LISTADO O MANTENIMIENTO DEL LISTADO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN LA BMV."

"LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PUEDEN SER ADQUIRIDOS POR PERSONAS FÍSICAS Y MORALES QUE EN TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE ESTÉN FACULTADOS PARA ADQUIRIRLOS; INCLUYENDO, DE MANERA ENUNCIATIVA, MÁS NO LIMITATIVA A

INVERSIONISTAS INSTITUCIONALES Y CALIFICADOS PARA GIRAR INSTRUCCIONES A LA MESA, TANTO EN LA OFERTA PÚBLICA INICIAL, COMO EN EL MERCADO SECUNDARIO.”

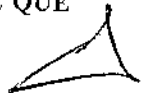
“EL REPRESENTANTE COMÚN, MEDIANTE LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE TÍTULO, HACE CONSTAR LA ACEPTACIÓN DE SU CARGO.”

“EN TÉRMINOS DEL PÁRRAFO TERCERO DEL ARTÍCULO 282 DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES, EL PRESENTE TÍTULO NO TENDRÁ CUPONES ADHERIDOS, EN ESTE CASO LAS CONSTANCIAS QUE EXPIDA EL INDEVAL HARÁN LAS VECES DE DICHOS CUPONES PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES.”

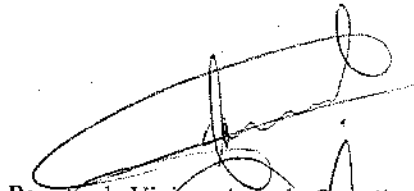
“LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO CUENTAN CON UN DICTAMEN SOBRE LA CALIDAD CREDITICIA DE LA EMISIÓN, EMITIDO POR UNA INSTITUCIÓN CALIFICADORA DE VALORES AUTORIZADA CONFORME LAS DISPOSICIONES APLICABLES.”

“LA DISTRIBUCIÓN DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS SE HARÁ PROPORCIONALMENTE AL MONTO DE LAS APORTACIONES Y NO PRODUCIRÁ EFECTO LEGAL ALGUNO LA EXCLUSIÓN DE UNO O MAS TENEDORES EN LA PARTICIPACIÓN INDIVIDUAL QUE LE CORRESPONDA DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS ASOCIADAS A LAS INVERSIONES CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, SIEMPRE Y CUANDO EL TENEDOR DE QUE SE TRATE HAYA ATENDIDO EN TIEMPO Y FORMA LAS LLAMADAS DE CAPITAL.”

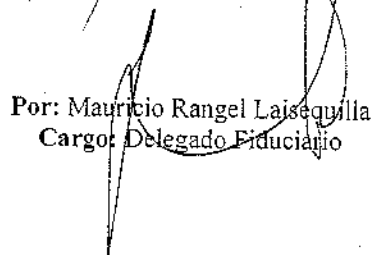
“NO EXISTE OBLIGACIÓN DEL PAGO DE PRINCIPAL O INTERESES.”



Fiduciario:
**Banco Actinver, S.A., Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División
Fiduciaria, única y exclusivamente en su carácter
de fiduciario del Fideicomiso número 5195**



**Por: Karla Viviana Arevalo González
Cargo: Delegado Fiduciario**



**Por: Mauricio Rangel Laisequilla
Cargo: Delegado Fiduciario**

**En aceptación de la designación de
representante común de los Tenedores de los
Certificados Bursátiles, así como de sus
obligaciones y facultades inherentes a dicho
cargo:**

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



**Por: José Luis Urrea Saucedo
Cargo: Apoderado**

Las firmas que anteceden corresponden al Título que ampara los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital, identificados con clave de pizarra "FORTMCK 22" emitidos por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso número 5195 constituido con fecha 24 de enero de 2022; según el mismo fue modificado a través del Primer Convenio Modificadorio al Contrato de Fideicomiso, celebrado el 27 de enero de 2022; y modificado a través del Segundo Convenio Modificadorio al Contrato de Fideicomiso, de fecha 1 de febrero de 2022.

TÉRMINO	DEFINICIÓN
"Acta de Emisión"	Significa el acta de emisión de los Certificados Bursátiles bajo el mecanismo de Llamadas de Capital suscrita por el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común, en relación con el Contrato de Fideicomiso, y que se hará constar ante la CNBV a más tardar en la Fecha de Emisión Inicial, en términos de y para los efectos de lo dispuesto por el artículo 7 inciso (VI) sub-inciso (5.2.) de la Circular Única de Emisoras. El Acta de Emisión podrá modificarse, adicionarse o reformarse periódicamente, en el entendido que, dichas modificaciones, adiciones o reformas también deberán hacerse constar ante la CNBV.
"Administrador"	Significa Fortem Capital II, S.C., actuando en su carácter de administrador conforme al Contrato de Administración, o cualquier otra Persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración.
"Afilada"	Significa respecto a cualquier Persona, otra Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle, o sea Controlada por, o se encuentre sujeta al Control común con dicha Persona.
"Ampliación" o "Ampliación del Monto Máximo de la Emisión"	Significa cualquier aumento en el Monto Máximo de la Emisión según sea aprobado por la Asamblea de Tenedores, mediante la Emisión de Certificados Bursátiles.
"Aportación Inicial"	Significa la cantidad que aporta el Fideicomitente al Patrimonio del Fideicomiso al momento de su constitución para los Fines del Fideicomiso, consistente en la cantidad de \$1.00 (un Peso 00/100 M.N.).
"Aportación Mínima Inicial"	Significa la contribución que realicen los Tenedores al Patrimonio del Fideicomiso en la Fecha de Emisión Inicial, mediante la adquisición de los Certificados Bursátiles, misma que será equivalente al 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión.
"Asamblea de Tenedores"	Significa una asamblea de Tenedores que se reúna en términos de la Sección 16.1 del Contrato de Fideicomiso, el Título, la LMV y la LGTOC.
"Asamblea Inicial"	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 16.1.1 del Contrato de Fideicomiso.
"Asesores Independientes"	Significa los asesores técnicos independientes que se requiera contratar para mayor entendimiento del sector o negocio al que pertenezca alguna de los Proyectos Inmobiliarios en los que se vaya a realizar o se haya realizado una Inversión, incluyendo proveedores de servicios de asesoría legal, financiera, operativa, fiscal y contable, así como cualquier otro prestador de servicios que sea contratado por el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, los cuales, en caso de requerir permiso o autorización de alguna Autoridad Gubernamental para prestar dichos servicios, el Administrador deberá verificar que se cumple con dichas características; en el entendido que, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, dependiendo cuál de estos órganos apruebe la contratación, deberá calificar la independencia.
"Auditor Externo"	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) o cualquier auditor externo de reconocido prestigio internacional, con presencia en los Estados Unidos de América que sea de los "big four", contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador con la autorización previa



	del Comité Técnico (el cual deberá verificar que se cumple con lo estipulado en la CUAE) otorgado en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.
“Autoridad Gubernamental”	Significa cualquier nación, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.
“Aviso de Canje”	Significa, el aviso que se realizará a más tardar el sexto Día Hábil previo a la Fecha de Emisión Subsecuente, y que se deberá publicar en el SEDI.
“Aviso de Derechos a los Tenedores”	Significa el aviso que el Fiduciario, con al menos 9 (nueve) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente, deberá notificar a los Tenedores sobre la Llamada de Capital correspondiente, mediante la publicación del anuncio respectivo a través del SEDI.
“Aviso de Ejercicio de Ampliación”	Significa la notificación irrevocable que cualquier Tenedor de Certificados presentará al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común) en la que conste su intención de suscribir y pagar los Certificados derivados de una Opción de Ampliación; en el entendido que, dicho Aviso de Ejercicio de Ampliación será vinculante para el Tenedor correspondiente.
“Aviso de Privacidad”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato de Fideicomiso.
“Banco”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato de Fideicomiso.
“Bolsa de Valores”	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V., o cualquier bolsa de valores autorizada para operar como tal en términos de la LMV.
“Certificados” o “Certificados Bursátiles”	Significa, conjuntamente, los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, incluyendo aquellos que sean emitidos con motivo de una Ampliación en el Monto Máximo de la Emisión; sujetos al mecanismo de llamadas de capital, sin expresión de valor nominal, no amortizables que sean emitidos por el Fiduciario al amparo del Programa y de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el o los Títulos, las disposiciones de los Artículos 61, 62, 63, 63 Bis1 Fracción I, 64, 64 Bis, 64 Bis I, 64 Bis 2 y 68 de la LMV, el Artículo 7 fracción VI de la Circular Única y de conformidad con cualquier otra disposición aplicable de la Ley Aplicable, e incluye a aquellos objeto de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes.
“Circular Única de Emisoras”	Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido y sean modificadas de tiempo en tiempo.
“Circular 1/2005”	Significa las “Reglas a las que deberán sujetarse las instituciones de crédito; casas de bolsa; instituciones de seguros; instituciones de fianzas, sociedades



	financieras de objeto limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso”, emitidas por el Banco de México y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005 y según las mismas han sido y sean modificadas de tiempo en tiempo.
“CNBV”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Co-Inversionista Tercero”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 8.7.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Comisión Administración”	por Significa una comisión de administración que el Administrador (o cualquiera de sus Partes Relacionadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) tendrá derecho a recibir por adelantado y de manera trimestral, dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada trimestre una comisión por administración del Fideicomiso, en un monto equivalente a: (i) durante el Periodo de Inversión, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido, que si el Periodo de Inversión ha sido extendido, durante el periodo de extensión, la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido, conforme al subinciso (ii) siguiente, en el entendido, además, que durante los primeros doce meses a partir de la Fecha de Emisión Inicial, el cálculo será realizado sobre el monto acumulado de los Compromisos Totales, según los mismos sean establecidos en el aviso con fines informativos correspondiente a la primera oferta, y en los avisos con fines informativos correspondientes a las ofertas subsecuentes que sean publicados durante el plazo anterior; (ii) durante el Periodo Intermedio, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido, y (iii) una vez concluido el Periodo Intermedio, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido.
“Comisiones de los Proyectos”	Significa las comisiones que, en adición a la Comisión por Administración, el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas que preste servicios a los Vehículos de Inversión), tendrá derecho a recibir de los Vehículos de Inversión por la prestación de servicios a los Proyectos Inmobiliarios, y que serán comisiones por desarrollo, comisiones por arrendamiento, comisiones por administración de propiedades, comisiones por adquisición y comisiones de comercialización y ventas; en el entendido que, las Comisiones por Proyectos deberán cumplir con los términos establecidos en el Contrato de Administración.
“Comité Técnico”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 17.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Competidor”	Significa cualquier Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) durante cualquier periodo en el que una porción de sus negocios represente, o que durante cualquier periodo dicha Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) se ostente como participante en negocios que representen, una competencia con respecto de los negocios del Fideicomiso; en el entendido, que (i) no se considerarán “competidores” a las empresas que califiquen como “administradoras de fondos para el retiro” en los términos de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro ni a sus empleados o representantes, (ii) un Tenedor no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de haber adquirido certificados de capital de desarrollo o inmobiliarios emitidos por otro fideicomiso emisor, y (iii) un miembro del Comité Técnico no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de que

		dicho miembro haya sido también designado miembro del comité técnico en otros fideicomisos emisores de certificados bursátiles, considerados como certificados de capital de desarrollo o inmobiliarios.
"Compromiso Certificado"	por	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 7.7.1 del Contrato de Fideicomiso.
"Compromiso Total"		Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 7.2 del Contrato de Fideicomiso.
"Compromisos Restantes de los Tenedores"		Significa, respecto de cualquier fecha de determinación, la diferencia entre (a) el Monto Máximo de la Emisión, menos (b) el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores al Fideicomiso a dicha fecha de determinación mediante la suscripción de Certificados, ya sea en la Emisión Inicial o en Emisiones Subsecuentes conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Administrador podrá ajustar los Compromisos Restantes de los Tenedores para tomar en cuenta los efectos de cualquier reapertura o Incumplimiento de Llamadas de Capital (incluyendo la dilución punitiva que resulte de la misma), cuyos ajustes deberán ser avalados por el Auditor Externo.
"Conflicto de Interés"		Significa cualquier supuesto o escenario en el cual una Persona (incluyendo cualquier Tenedor o miembro del Comité Técnico designado por dicha Persona) se vea involucrada en una actividad o tenga intereses cuya actividad o intereses puedan resultar en que dicha Persona obtenga para sí o para cualquiera de sus Afiliadas, un beneficio financiero o evite una pérdida, en perjuicio o detrimento de los intereses del Fideicomiso o de los Tenedores de Certificados Bursátiles.
"Consortio"		Significa el conjunto de Personas vinculadas entre sí por una o más personas físicas que integrando un grupo de personas, tengan el Control de las primeras.
"Contador Fideicomiso"	del	Significa cualquier contador público independiente de reconocido prestigio en México que el Fiduciario contrate conforme a las instrucciones previas y por escrito que reciba del Administrador para llevar la contabilidad del Patrimonio del Fideicomiso y elabore sus estados financieros.
"Contrato" o "Contrato de Fideicomiso" "Fideicomiso"	o	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo número 5195, y sus respectivos anexos, tal y como unos y otros sean modificados, adicionados, renovados o prorrogados de tiempo en tiempo.
"Contrato Administración"	de	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.1 del Contrato de Fideicomiso.
"Contrato de Colocación"		Significa el contrato de colocación celebrado entre el Fiduciario, el Fideicomitente y el Intermediario Colocador, en los términos establecidos en la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso.
"Contribuciones Adicionales"		Significa las contribuciones en efectivo que realicen cada uno de los Tenedores al Patrimonio del Fideicomiso en cada Fecha de Emisión Subsecuente, mediante la adquisición de los Certificados Bursátiles



	Subsecuentes correspondientes a la Llamada de Capital de que se trate, mismas que no podrán exceder del Compromiso Total de cada Tenedor.
“Control”	Significa la capacidad de una Persona o grupo de Personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes: (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral; (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% (cincuenta por ciento) del capital social de una persona moral; o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través del ejercicio del poder de voto, de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.
“CRS”	Significa el Estándar para el Intercambio Automático de Información sobre Cuentas Financieras en Materia Fiscal (incluso los Comentarios), desarrollado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos junto con los países G20, y el Acuerdo Multilateral entre Autoridades Competentes para el Intercambio Automático de Información Financiera para Efectos Fiscales, según se modifiquen de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro, así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (incluyendo, en particular, el artículo 32-B-Bis del Código Fiscal de la Federación y el Anexo 25-Bis de la RMF); y cualquier interpretación oficial que derive de la misma legislación (incluyendo criterios administrativos) junto con, para evitar cualquier duda, cualquier disposición que se emita como resultado de cualquiera de las anteriores, según se modifique de tiempo en tiempo.
“CUAE”	Significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la CNBV que contraten servicios de Auditoría Externa de estados financieros básicas, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, según las mismas sean modificadas y adicionadas de tiempo en tiempo.
“Cuenta de Distribuciones”	de Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 11.5 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
“Cuenta de Reservas”	Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 11.4 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
“Cuenta General”	Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 11.2 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
“Cuenta para Llamadas de Capital”	Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario en nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 11.3 del Contrato de Fideicomiso, para los efectos descritos en el mismo.
“Cuentas del Fideicomiso”	Significa la referencia conjunta a la Cuenta General, la Cuenta para Llamadas de Capital, la Cuenta de Distribuciones, la Cuenta de Reservas, y cualesquiera otras cuentas que abra el Fiduciario a su nombre y por cuenta del Fideicomiso conforme a las instrucciones por escrito que, en su caso le

	envíe el Administrador, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y respecto de las cuales el Fiduciario tendrá el único y exclusivo dominio, control y derecho de realizar disposiciones.
“CUF”	Significa las Disposiciones de carácter general en materia financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro.
“Daños”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 31.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Derechos ARCO”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato de Fideicomiso.
“Desinversión”	Significa, respecto de cualquier Inversión, (i) la venta o enajenación total o parcial de los derechos fideicomisarios o de los títulos representativos del capital social, según sea el caso, de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (ii) la venta o enajenación total o parcial de dicha Inversión por parte de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (iii) la cesión onerosa, enajenación o amortización total o parcial de los préstamos o financiamientos otorgados a los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y/o (iv) cualquier otra venta, enajenación y/o recuperación total o parcial de dicha Inversión que se haya realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
“Destino de los Recursos”	Significa el objeto al que se destinarán los recursos que se reciban en el Fideicomiso como resultado de las Llamadas de Capital, y que podrá ser, sin limitar, (i) la realización de Inversiones, (ii) el pago de Gastos de Mantenimiento (incluyendo el fondeo de la Reserva para Gastos), Gastos Continuos, Gastos de Inversión y Comisión de Administración, y (iii) la realización de Inversiones Adicionales.
“Día Hábil”	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público sus puertas, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
“Dilución Punitiva”	Significa la pena que sufrirán los Tenedores que no suscriban y paguen los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital en los términos previstos en la Sección 7.7.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Distribución Desempeño”	por significa cada una de las Distribuciones acumuladas entregadas al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los incisos C y D de la Sección 12.1 del Fideicomiso.
“Distribuciones”	Significa las distribuciones en Pesos o en Dólares que realice el Fiduciario a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar, las cuales deberán de notificarse por el Fiduciario a través del SEDI con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos de conformidad con la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Documentos de la Emisión”	Significa la referencia conjunta al Contrato de Fideicomiso, al Acta de Emisión, al Contrato de Administración y al Título, según los mismos sean modificados, ya sea parcial o totalmente, adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento.

"Dólares" y "EUS"	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
"Efectivo Fideicomitado"	Significa la totalidad de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso o que se encuentren invertidas en Inversiones Permitidas, en tanto no sean retiradas de dichas Cuentas del Fideicomiso, que se utilizarán, entre otras cosas, para crear y mantener reservas (incluyendo, pero sin limitar, para fondear la Reserva para Gastos de mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría), pagar gastos corrientes, llevar a cabo Distribuciones, así como para realizar los demás depósitos, pagos e Inversiones previstas en el Contrato de Fideicomiso.
"Emisión Subsecuente"	Significan cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles subsecuentes que darán lugar a las actualizaciones de la inscripción en el RNV, conforme a las cuales se adherirán Certificados subsecuentes a los Certificados, lo anterior cada vez que se realice una Llamada de Capital; en el entendido que, la totalidad de las Emisiones Subsecuentes, junto con la Emisión Inicial, serán hasta por el Monto Máximo de la Emisión y se considerarán parte de la misma Emisión y Colocación.
"Emisión Inicial"	Significa, conjuntamente, la primera emisión de Certificados que el Fiduciario lleve a cabo al amparo del Contrato de Fideicomiso, del Acta de Emisión, del suplemento y del Título en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, así como cualquier emisión inicial de Certificados que el Fiduciario realice con motivo de una Ampliación; en la cual deberá realizarse por la Aportación Mínima Inicial del conjunto de Tenedores, y que deberá representar, por lo menos, el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, para lo cual los Tenedores deberán suscribir y pagar el número de Certificados Bursátiles correspondientes a su Aportación Mínima Inicial; en el entendido que, el Fiduciario realizará diversas ofertas públicas hasta alcanzar a colocar el monto de la Aportación Mínima Inicial, siempre que los Certificados Bursátiles se ofrezcan en oferta pública restringida.
"Emisiones"	Significa, conjuntamente, la Emisión Inicial (incluyendo cualquier Ampliación) y cualquier Emisión Subsecuente de Certificados que se lleve a cabo por el Fiduciario de conformidad el Programa y con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Acta de Emisión.
"Evento de Funcionario Clave de Desinversión"	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
"Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión"	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
"Evento de Remoción del Administrador"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Administración.
"FATCA"	Significa las secciones 1471 a 1473 del <i>Internal Revenue Code</i> , de los Estados Unidos de América, según se modifiquen de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (independientemente de que provenga o no de los EEUU), sus interpretaciones oficiales (incluyendo cualquier guía o lineamientos administrativos emitidos al respecto), junto con cualquier tipo de acuerdo intergubernamental y



	regulaciones que resulten de cualquier negociación intergubernamental, según se modifiquen de tiempo en tiempo (incluyendo, en particular, el Acuerdo Interinstitucional entre la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de México y el Departamento del Tesoro de los EEUU para mejorar el cumplimiento fiscal internacional incluyendo con respecto a FATCA y el Anexo 25 de la RMF).
“Fecha de Asignación”	Significa la fecha en la que el Administrador, y a más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha Límite de Ejercicio, revisará las órdenes vinculantes contenidas en las Notificaciones de Ejercicio correspondientes, determinará el porcentaje de Certificados que cada Tenedor tendrá derecho a suscribir.
“Fecha de Distribución”	Significa la fecha que el Administrador determine a su entera discreción y de tiempo en tiempo para realizar Distribuciones conforme a la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso, misma que el Administrador deberá notificar por escrito al Fiduciario con copia para el Representante Común; en el entendido, que si cualquier Fecha de Distribución no cae en un Día Hábil, la Fecha de Distribución se recorrerá al Día Hábil siguiente.
“Fecha de Emisión Inicial”	Significa el Día Hábil en el que los Certificados de la Emisión Inicial, incluyendo los correspondientes a una Ampliación, sean emitidos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, considerando, en su caso, las Ofertas Subsecuentes.
“Fecha de Emisión Subsecuente”	Significa el Día Hábil en el que los Certificados de una Emisión Subsecuente sean emitidos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión; en el entendido que, el Fiduciario realizará diversas ofertas públicas hasta alcanzar a colocar el monto de la Aportación Mínima Inicial, siempre que los Certificados Bursátiles se ofrezcan en oferta pública restringida.
“Fecha de Registro”	Significa la fecha identificada por el Administrador antes de cada Ampliación, Fecha de Distribución y/o el tercer Día Hábil previo a que se vaya a realizar una Emisión Subsecuente, según sea el caso, en la cual se determinarán aquellos Tenedores que (i) recibirán una Distribución o cualquier pago al amparo de los Certificados, (ii) tengan derecho y deban suscribir los Certificados que se emitan conforme a una Emisión Subsecuente, según corresponda, o (iii) tengan derecho y deban suscribir los Certificados que se emitan conforme a una Ampliación.
“Fecha de Terminación del Fideicomiso”	Significa la fecha que ocurra 10 (diez) años después de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido que: (i) para efectos de calcular dicho plazo no se tomarán como Fecha de Emisión Inicial el de las Emisiones que se lleven a cabo derivado de Ampliaciones; y (ii) la Fecha de Terminación del Fideicomiso podrá ser extendida por la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, por 2 (dos) plazos adicionales de 1 (un) año cada uno; en el entendido que, en caso de prórrogas, se deberá realizar el canje del Título correspondiente en Indeval, con al menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Terminación del Fideicomiso.
“Fecha Ex-Derecho”	Significa, la fecha que ocurra 1 (un) Día Hábil antes de cada Fecha de Registro, o bien, la fecha que el Administrador establezca, siempre y cuando se ajuste a los tiempos establecidos por la Bolsa de Valores.

"Fecha Límite de Ejercicio"	Significa el día a más tardar 2 (dos) Días Hábiles antes de la Fecha de Emisión Inicial de Certificados correspondientes a cualquier Ampliación, en la cual los Tenedores de Certificados tendrán derecho a presentar una notificación irrevocable por escrito al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común) en la que conste su intención de suscribir Certificados.
"Fecha Límite de Suscripción"	Significa la fecha límite para que los Tenedores de Certificados suscriban los Certificados que se vayan a emitir en la Emisión Subsecuente correspondiente, la cual deberá coincidir con el día que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes a la fecha en que se vaya a llevar a cabo la Emisión Subsecuente.
"Fideicomitente"	Significa Fortem Capital II, S.C.
"Fideicomisarios"	Significa, conjuntamente, los Fideicomisarios en Primer Lugar y los Fideicomisarios en Segundo Lugar.
"Fideicomisarios Primer Lugar"	en Conjuntamente, los Tenedores, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con el Acta de Emisión, el Título y el Contrato de Fideicomiso.
"Fideicomisario Segundo Lugar"	en Significa Fortem Capital II, S.C. y/o, previa adhesión al Fideicomiso, cualesquiera entidades o vehículos a ser constituidos por Fortem Capital II, S.C., o cualquiera de sus Afiliadas, con la intención de recibir las Distribuciones provenientes del Fideicomiso, que le correspondan al Fideicomisario en Segundo Lugar y a quienes Fortem Capital II, S.C. les ceda la totalidad o una parte de sus derechos fideicomisarios en segundo lugar; y, cuando sea más de un Fideicomisario en Segundo Lugar, en los porcentajes que dichos Fideicomisarios en Segundo Lugar instruyan al Fiduciario mediante instrucción irrevocable, respecto a las cantidades que tenga derecho a recibir cada uno conforme a lo establecido en el Fideicomiso, o sus causahabientes o cesionarios.
"Fiduciario"	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya como fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.
"FIEFORES"	Significa los Fondos de Inversión Especializados en Fondos para el Retiro.
"Fines del Fideicomiso"	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso.
"Fortem Capital"	Significa Fortem Capital II, S.C.
"Funcionario Clave"	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
"Gastos Continuos"	Significa todos y cada uno de los gastos necesarios para (i) pagar los Gastos de Inversión relacionados con cualquier Inversión, (ii) establecer reservas para gastos, obligaciones y adeudos (incluyendo para el pago de la Comisión por Administración), (iii) repagar cualquier adeudo del Fideicomiso, (iv) completar Inversiones, operaciones y desarrollos que se hubieren iniciado con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión, o que hayan sido comprometidas con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión,



	(v) realizar Inversiones Adicionales, y (vi) pagar las obligaciones de indemnización del Fideicomiso.
"Gastos de Inversión"	Significa, respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial (independientemente de si la misma se lleva a cabo o no), todos los gastos relacionados con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, (i) gastos relacionados con el mantenimiento y monitoreo de dicha Inversión y para llevar a cabo la Desinversión correspondiente, incluyendo sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (ii) gastos incurridos por el Fiduciario, y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea consumada o no) y con la evaluación, análisis y <i>due diligence</i> , adquisición, venta, financiamiento o cobertura de dicha Inversión, incluyendo sin limitación, los gastos de cierre y los gastos de auditoría relacionados, (iii) gastos del Administrador, o del Fiduciario derivados de los pagos de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros relacionados con dichas Inversiones, (iv) primas de los seguros que en su caso contrate el Administrador por cuenta del Fiduciario conforme a lo previsto en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, (v) Comisiones de los Proyectos, y (vi) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión; en el entendido, que dichos Gastos de Inversión incluirán cualquier cantidad pagadera por concepto de IVA en relación con lo anterior; en el entendido, además, que los Gastos de Inversión podrán ser pagados directamente por el Fiduciario con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso o a través de un Vehículo de Inversión, según sea determinado por el Administrador
"Gastos de la Emisión Inicial"	Significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial (incluyendo los correspondientes a cualquier Ampliación), incluyendo, sin limitación, (i) todos los honorarios iniciales del Representante Común y del Fiduciario para la aceptación de sus respectivos cargos y sus honorarios por el primer año de administración, (ii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la Bolsa de Valores, (iii) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito del Título que ampare los Certificados de la Emisión Inicial, (iv) los honorarios iniciales del Auditor Externo y del Valuador Independiente en relación con la constitución del Fideicomiso y la emisión de los Certificados de la Emisión Inicial, (v) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial, (vi) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación, (vii) los gastos incurridos por el Fideicomiso o el Administrador (directamente o que deban ser reembolsados al Intermediario Colocador) en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, y gastos y costos de impresión, (viii) gastos relacionados con la promoción de la oferta pública restringida de los Certificados de la Emisión Inicial; mismos que deberán ser cubiertos por el Fiduciario con cargo a los recursos que se obtengan con dicha Emisión Inicial, a los cuales se les agregará, en su caso, cualquier monto de IVA.
"Gastos de Mantenimiento"	Significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento de la emisión de los Certificados, incluyendo, sin limitación, (i) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, (ii)

	<p>los gastos necesarios para mantener el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la Bolsa de Valores, (iii) los honorarios del Auditor Externo en relación con los servicios prestados al Fideicomiso, (iv) los honorarios del Valuador Independiente pagaderos por el Fiduciario, así como de los Proveedores de Precios, (v) los honorarios de los demás auditores, contadores, asesores fiscales y abogados que hayan asesorado al Fiduciario, así como al Administrador en relación con el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, (vi) los gastos incurridos por el Administrador en relación con las obligaciones del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, (vii) todos los gastos derivados de la elaboración de los reportes que deban ser entregados conforme al Contrato de Fideicomiso, (viii) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, (ix) cualesquiera otros gastos incurridos por el Fiduciario (incluyendo sin limitar la contraprestación por contratación de la licencia de la herramienta Abax XBRL y/o cualquier otra necesaria para dar cumplimiento a cualesquier obligaciones del Fideicomiso de conformidad con la legislación aplicable), (x) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario en la entrega de información al Administrador conforme a lo establecido en la Sección 15.2 del Contrato de Fideicomiso, (xi) cualesquiera gastos y costos incurridos en relación a la contratación y reemplazo del Contador del Fideicomiso (en su caso), (xii) cualesquiera costos y gastos derivados de la valuación de los Certificados y de los Vehículos de Inversión por el Valuador Independiente, (xiii) cualesquier emolumentos pagaderos a los miembros del Comité Técnico designados como Miembros Independientes, en su caso, (xiv) cualesquier gastos y costos derivados de la contratación de pólizas de Seguros de Responsabilidad Profesional, (xv) cualesquiera gastos y costos derivados de las Llamadas de Capital y la emisión de Certificados bajo una Emisión Subsecuente (incluyendo costos y gastos de la respectiva actualización en el RNV); en el entendido que, a partir de que concluya el Periodo de Inversión, el término "Gastos de Mantenimiento" incluirá el monto necesario para realizar pagos de Gastos Continuos respecto de las Inversiones que mantenga el Fideicomiso hasta la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que el término "Gastos de Mantenimiento" no incluye los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios del Administrador, gastos de oficinas del Administrador, la Comisión por Administración, las Distribuciones por Desempeño.</p>
"Gastos del Fideicomiso"	Significa, conjuntamente, los Gastos Continuos, los Gastos de Inversión, los Gastos de Emisión Inicial, los Gastos de Mantenimiento.
"Incumplimiento de Llamadas de Capital"	Significa el incumplimiento de un Tenedor para suscribir y pagar en su totalidad los Certificados emitidos en una Emisión Subsecuente de conformidad con el mecanismo de Llamadas de Capital previsto en el Contrato de Fideicomiso.
"Indeval"	Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
"Instrucción de Llamada de Capital"	Significa la solicitud que deberá entregar el Administrador al Fiduciario, con copia al Representante Común, previo a la realización de una Llamada de Capital.
"Intermediario Colocador"	Significa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

“Inversión Adicional”	Significa el incremento de la participación en alguno de los Proyectos Inmobiliarios en los cuales se haya realizado una Inversión previamente.
“Inversiones”	Significa las inversiones que el Fideicomiso realice, en Proyectos Inmobiliarios; en el entendido que, en cualquiera de los casos establecidos en la presente definición, el concepto de “Inversiones” comprenderá cualquier adquisición de activos, bienes o derechos, y el otorgamiento de financiamientos.
“Inversiones Permitidas”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Fideicomiso.
“Inversionista Aprobado”	Significa cualquiera de los siguientes inversionistas mexicanos: (i) una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro, (ii) una institución de crédito, (iii) una institución de seguros y fianzas, (iv) una casa de bolsa, y (v) un fondo de inversión, y cualquier otra Persona que califique como un inversionista institucional y calificado para participar en ofertas públicas restringidas, cuya deuda, se encuentre calificada con grado de inversión por cuando menos dos instituciones calificadoras aprobadas para operar como tal por la CNBV, en cada caso, que no sean Competidores.
“ISR”	Significa el Impuesto Sobre la Renta y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.
“IVA”	Significa el Impuesto al Valor Agregado y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.
“KYC” o “Know Your Customer”	Significa, toda la información que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario a las Personas que sean designadas como miembros del Comité Técnico al amparo de las políticas de identificación y Conocimiento del Clientes del Fiduciario.
“Ley Aplicable”	Significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el Contrato de Fideicomiso, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.
“Ley Anti-lavado”	Significa la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, según la misma sea modificada o adicionada en cualquier momento.
“LFPDP”	Significa la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, según la misma sea modificada o adicionada en cualquier momento.
“LGTOC”	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma haya sido o sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

"LIC"		Significa la Ley de Instituciones de Crédito, según la misma haya sido o sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
"Límites Apalancamiento"	de	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 9.2 del Contrato de Fideicomiso.
"Límites Diversificación"	de	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 8.1.1 del Contrato de Fideicomiso.
"Lineamientos Inversión"	de	Significan los lineamientos de inversión que se describen en la Sección 8.1 del Fideicomiso, según los mismos sean modificados de tiempo en tiempo de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
"LISR"		Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
"LIVA"		Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
"Llamadas de Capital"		Significa la solicitud que realice el Fiduciario, de conformidad con las Instrucciones de Llamada de Capital que le entregue el Administrador, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, a efecto de que cada Tenedor que sea titular de Certificados Bursátiles al cierre de operaciones de la Fecha de Registro correspondiente, suscriba y pague en la Fecha de Emisión Subsecuente los Certificados que le corresponda suscribir de una Emisión Subsecuente.
"LMV"		Significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
"Memorándum Inversión"	de	Significa el documento que conforme a la Cláusula Octava del Fideicomiso deberá elaborar el Administrador y entregar al Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores (en ambos supuestos con copia para el Representante Común), según sea el caso, al momento de presentar una propuesta para realizar una Inversión.
"México"		Significa los Estados Unidos Mexicanos.
"Miembro Independiente"		Significa aquella Persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV; en el entendido que, la independencia se calificará respecto del Fideicomitente, del Administrador, y de los Proyectos Inmobiliarios, conforme a lo establecido en la Circular Única de Emisoras.
"Monto Requerido"	Adicional	Significa el monto total de las contribuciones a ser aportadas por los Tenedores en cada Llamada de Capital; en el entendido que, los Montos Adicionales Requeridos, junto con el monto total de la Aportación Mínimas Inicial de los Tenedores, no podrán exceder en su conjunto del Monto Máximo de la Emisión.
"Monto de la Emisión Inicial"		Significa, conjuntamente el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de la Emisión Inicial y cualquier Ampliación, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y que se establezca en el Acta de Emisión, el cual deberá ser igual o superior a la Aportación Mínima Inicial.

"Monto de la Llamada de Capital"	Significa, respecto de cualquier Llamada de Capital, el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de dicha Llamada de Capital.
"Modo de Suspensión"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
"Monto Distribuible"	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso.
"Monto Máximo de la Emisión"	Significa el monto que se establece en el Acta de Emisión.
"Monto Neto Destinado a Inversiones"	Significa, en cualquier fecha de determinación, (i) los Recursos Netos de las Emisiones, más (ii) los Compromisos Restantes de los Tenedores, menos (iii) la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría, en cada caso, a dicha fecha de determinación.
"Monto Neto Invertido"	Significa, en cualquier fecha de determinación, el Monto Total Invertido de los Tenedores a dicha fecha de determinación menos el monto total que haya sido desembolsado de la Cuenta General o de la Cuenta para Llamadas de Capital para realizar Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales y el pago de cualesquiera Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones), que hayan sido declaradas como pérdida, menos los montos que sean distribuidos a los Tenedores en virtud de cualesquiera Desinversiones que representen un retorno del producto de la venta de las Inversiones respectivas respecto de los montos que hayan sido desembolsados de la Cuenta General, o de la Cuenta para Llamadas de Capital para realizar dichas Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales y el pago de cualesquiera Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones) que hayan sido desinvertidas.
"Monto Total Invertido de los Tenedores"	significa, (i) para cualquier fecha de distribución de efectivo disponible que tenga lugar antes de la primera Llamada de Capital, una cantidad igual a la suma de las Inversiones y los Gastos de Mantenimiento efectivamente pagados a dicha fecha, y (ii) para cualquier fecha de distribución de efectivo disponible que tenga lugar después de la primera Llamada de Capital, una cantidad igual a la suma de (a) el Monto Inicial de la Emisión (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría), y (b) la suma de todos los Montos de las Llamadas de Capital (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría) pagados antes de dicha fecha de distribución.
"Negligencia Grave"	Significa una omisión o acto injustificable e intencional, o un acto que constituya una indiferencia consciente respecto de, o un descuido imprudente hacia, las consecuencias perjudiciales de dicho acto u omisión, cuyas consecuencias eran predecibles y evitables.
"Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS)"	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera (<i>International Financial Reporting Standards</i>) según las mismas sean emitidas de tiempo en tiempo por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (<i>International Accounting Standards Board</i>).
"Notificación Ampliación" de	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 7.3.3 del Fideicomiso.



"Notificación de Ejercicio"	Significa la notificación irrevocable que cualquier Tenedor de Certificados presentará al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común) en la que conste su intención de suscribir Certificados; en el entendido que, dicha Notificación de Ejercicio será vinculante para el Tenedor correspondiente.
"Ofertas Subsecuentes"	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 7.3.1 del Contrato de Fideicomiso.
"Opción de Adquisición de Certificados"	Significa la opción que en su caso otorgue el Fiduciario a cada Tenedor que sea titular de Certificados Bursátiles en la Fecha de Registro determinada para efectos de una Ampliación, para que pueda adquirir los Certificados que sean emitidos con motivo de una Ampliación.
"Operación con Partes Relacionadas"	Significa cualquier operación, relación y/o contrato (escrito y/u oral), ya sea presente, contingente y/o de cualquier otro tipo, celebrado entre el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, por un lado, y una Parte Relacionada del Administrador, por el otro; en el entendido que, durante el Período de Inversión, (i) el Comité Técnico podrá determinar, durante la sesión en la que se someta a discusión la operación con partes relacionadas correspondiente, con el voto de por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico (excluyendo a los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes y a los miembros designados por los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso) que cualquier adquisición o disposición de una Inversión constituye una Operación con Partes Relacionada, o (ii) la Asamblea de Tenedores podrá aprobar dicha operación según corresponda a cada uno.
"Operaciones con Actinver"	Significa, las operaciones que el Fiduciario podrá realizar 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 LIC, o disposiciones que emanen de ella, le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses; en el entendido que, las Operaciones con Actinver deberán ser realizadas en condiciones de mercado.
"Pagos de los Tenedores"	Significa los montos depositados en la Cuenta General o en la Cuenta para Llamadas de Capital, según sea aplicable, que el Administrador instruya al Fiduciario, con copia al Representante Común, para reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento, en cada caso, de conformidad con lo previsto en la Sección 11.4.1 del Contrato de Fideicomiso, o para cualesquier usos que determine el Administrador de tiempo en tiempo.
"Parte Relacionada"	Significa, conforme a lo establecido en la fracción XIX del Artículo 2 de la LMV, respecto de cualquier Persona, según sea aplicable: (i) las personas que Controlen o tengan "influencia significativa" (según dichos términos se definen en la LMV) en dicha Persona o en una Persona moral que forme parte del "grupo empresarial" (según dicho término se define en la LMV) o Consorcio al que la Persona pertenezca, así como los consejeros o administradores y los directivos relevantes de dicha Persona o de las Personas integrantes del "grupo empresarial" o Consorcio; (ii) las Personas que tengan "poder de mando" (según dicho término se define en la LMV) en dicha Persona o en una Persona moral que forme parte de un "grupo empresarial" o Consorcio al que pertenezca dicha Persona; (iii) el cónyuge, la concubina o el concubinario, y las Personas con parentesco por



		consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado, con Personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) anteriores, así como socios y copropietarios de dichas Personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios; (iv) las Personas morales que sean parte del "grupo empresarial" (según dicho término se define en la LMV) o Consorcio al que pertenezca la Persona; y (v) las Personas morales sobre las cuales alguna de las personas a que se refieren los incisos (i) a (iii) anteriores, ejerzan el Control o "influencia significativa" (según dicho término se define en la LMV).
"Patrimonio Fideicomiso"	del	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso.
"Periodo de Cura"		Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 7.7.1 del Fideicomiso.
"Periodo de Cura de Funcionario Clave"		Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
"Periodo de Exclusividad"		Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 8.8 del Contrato de Fideicomiso.
"Periodo de Inversión"		Significa el periodo comprendido entre la Fecha de Emisión Inicial y el tercer aniversario de la Fecha de Emisión Inicial, en el entendido que, para efectos de calcular este periodo no se considerará como Fecha de Emisión Inicial, las fechas en que, en su caso, se lleven a cabo Emisiones derivadas de Ampliaciones. Asimismo, el Periodo de Inversión podrá prorrogarse conforme a lo establecido en la Sección 8.4.1 del Fideicomiso, sujeto a la prórroga a la Fecha de Terminación del Fideicomiso, en caso de que sea necesario.
"Periodo Intermedio"		Significa el periodo comprendido entre la fecha en que concluya el Periodo de Inversión y la fecha en que concluya el quinto año de vigencia de la Emisión.
"Persona"		Significa una persona física, sociedad, asociación, persona moral, fideicomiso o cualquier otra entidad u organización.
"Persona Exculpada"		Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 31.1 del Contrato de Fideicomiso.
"Persona Indemnizada"		Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 31.2 del Contrato de Fideicomiso.
"Personal"		Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 19.3 del Contrato de Fideicomiso.
"Pesos" y "\$"		Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.
"Presidente"		Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 17.3 del Contrato de Fideicomiso.



“Proceso de Asignación”	Significa el mecanismo que en cada caso establezca el Administrador en la Notificación de Ampliación correspondiente, el cual podrá ser determinado a su discreción.
“Programa”	Significa la inscripción preventiva de Certificados en el RNV, bajo la modalidad de programa de colocación, y al amparo del cual el Fiduciario podrá realizar emisiones a efectuarse bajo el mecanismo de llamadas de capital, y con las características que de tiempo en tiempo se determinen, por un monto total autorizado de hasta \$15,000,000,000.00 (quince mil millones de Pesos 00/100 M.N.) con las características y en los términos descritos en el prospecto de colocación.
“Prórroga de Llamada de Capital”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 7.7.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Proveedor de Precios”	Significa inicialmente, Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP), así como cualquier otro proveedor de precios que sea contratado posteriormente por el Fideicomiso conforme a la Sección 15.1.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Proyectos Inmobiliarios”	Significa proyectos en México consistentes en (i) las participaciones de capital y/o deuda, directas o indirectas (incluyendo títulos de propiedad, hipotecas, opciones, arrendamientos, sociedades, Inversiones conjuntas y participaciones en asociaciones en participación, incluyendo participaciones en alianzas estratégicas que proporcionan un beneficio al Fideicomiso; (ii) capital y deuda de entidades propietarias de inmuebles y otros derechos contractuales en el sector inmobiliario) en inmuebles con o sin mejoras (tales como bienes muebles y cualquier cosa producida o incorporada naturalmente o artificialmente a dicho inmueble, utilizando en relación con los mismos), derechos fideicomisarios; y (iii) todo tipo de participación, ya sea directa o indirecta en fideicomisos y cualquiera otra forma de negocios relacionados con inmuebles (incluyendo desarrollo inmobiliario y compañías de servicios).
“Recursos Netos de la Emisión Inicial”	Significa el monto resultante de restar el Monto de la Emisión Inicial (incluyendo cualquier Ampliación) menos los Gastos de la Emisión Inicial.
“Recursos Netos de Llamadas de Capital”	significa, respecto de cualquier Llamada de Capital, el monto resultante de restar el Monto de la Llamada de Capital respectivo, menos los Gastos de Mantenimiento incurridos en relación con dicha Llamada de Capital.
“Recursos Netos de las Emisiones”	Significa, conjuntamente y en cualquier fecha de determinación, los Recursos Netos de la Emisión Inicial y los Recursos Netos de Llamadas de Capital a dicha fecha de determinación.
“Reglamento de la Bolsa de Valores”	Significa el Reglamento Interior de la Bolsa de Valores en que se encuentre listados los Certificados Bursátiles, según el mismo ha sido o sea modificado de tiempo en tiempo.
“Reporte Anual”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 15.4.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Reporte Trimestral”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 15.4.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Representante Común”	Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores, cesionarios o quien sea posteriormente designado como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
“Reserva para Gastos”	Significa la Reserva para Gastos de Asesoría y la Reserva para Gastos de Mantenimiento.
“Reserva para Gastos de Asesoría”	tiene el significado que se le atribuye en la Sección 11.4.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Reserva para Gastos de Mantenimiento”	significa una reserva equivalente al monto necesario para pagar los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, que se mantendrá de conformidad con la Sección 11.4.1 del Contrato de Fideicomiso, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.
“RLISR”	Significa el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente, según sea modificado en cualquier momento.
“RMF”	Significa la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“RNV”	Significa el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV.
“RUG”	Significa el Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio.
“Secretario”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 17.3 del Fideicomiso.
“SEDI”	Significa sistema electrónico de envío y difusión de información que a la Bolsa de Valores en que se encuentren listados los Certificados Bursátiles, le sea autorizado por la CNBV.
“Seguro de Responsabilidad Profesional”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 17.6 del Fideicomiso.
“Sesión Inicial”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 17.8 del Contrato de Fideicomiso.
“SHCP”	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
“SIEFORES”	Significa las Sociedades de Inversión Especializados en Fondos para el Retiro.
“STIV-2”	Significa el sistema electrónico de envío y difusión de la CNBV.
“Tasa Interna de Retorno”	Significa, en cualquier fecha de determinación y respecto de cada Tenedor, la tasa de descuento cuyo valor presente neto de todas las aportaciones realizadas por dicho Tenedor sea igual al valor presente neto de todas las Distribuciones recibidas por dicho Tenedor. Para efectos de dicha determinación, todas las aportaciones realizadas se entenderán que ocurrieron el día en el que hayan sido requeridas por el Fiduciario y todas las Distribuciones recibidas por dicho Tenedor se tomarán en cuenta

	<p>cronológicamente y surtirán efectos en el día que efectivamente ocurrieron. Para el cálculo de la Tasa Interna de Retorno, se tomará como moneda de referencia el peso. En caso de cualquier discrepancia o desacuerdo con respecto a la presente definición, el Administrador utilizará la función "TIR.NO.PER" ("XIRR" por sus siglas en inglés) de Microsoft Excel para determinar la Tasa Interna de Retorno.</p>
"Tenedores"	<p>Significa las personas físicas o morales propietarios de uno o más Certificados Bursátiles, quienes serán representados en todo momento, cuando actúen en su conjunto, por el Representante Común.</p>
"Tiempo Mínimo de Funcionario"	<p>Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.</p>
"Título"	<p>Significa el título que ampare los Certificados Bursátiles, el cual cumplirá con los requisitos establecidos en los artículos 63, 64, 68 y demás aplicables de la LMV, y será suscritos y emitido en los términos del Artículo 282 de la LMV.</p>
"Valuador Independiente"	<p>Significa Quantit, S.A. de C.V. o cualquier otro valuador independiente con experiencia en la industria inmobiliaria.</p>
"Vehículo de Inversión"	<p>Significa cualquier fideicomiso, sociedad o vehículo de propósito específico creado en México mediante el cual se realizarán Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.</p>
"Vehículo Paralelo"	<p>Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 8.7.1 del Contrato de Fideicomiso.</p>

**CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS
BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO NÚMERO 5195**

ENTRE

**FORTEM CAPITAL II, S.C., COMO FIDEICOMITENTE, ADMINISTRADOR Y
FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR**

**BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO
FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO**

Y

**MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, COMO
REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES**

24 DE ENERO DE 2022

CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO NÚMERO 5195, QUE CELEBRAN FORTEM CAPITAL II, S.C. (“FORTEM CAPITAL”), COMO FIDEICOMITENTE (EN DICHO CARÁCTER, EL “FIDEICOMITENTE”), COMO ADMINISTRADOR (EN DICHO CARÁCTER, EL “ADMINISTRADOR”), Y COMO FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR; BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO (EL “FIDUCIARIO”); Y MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, COMO REPRESENTANTE COMÚN (EL “REPRESENTANTE COMÚN”) DE LOS TENEDORES; AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

DECLARACIONES

I. Declara el Fideicomitente, Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar por conducto de sus representantes:

1. Que es una sociedad civil, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública número 157,288, de fecha 13 de agosto de 2021, otorgada ante la fe del licenciado José Eugenio Castañeda Escobedo, notario público número 211 de la Ciudad de México.

2. Que los bienes, derechos y recursos que en este acto aporta al Patrimonio del Fideicomiso en su calidad de fideicomitente y en cumplimiento del presente Contrato son exclusivamente de su propiedad, de procedencia lícita y se encuentran libres de todo gravamen.

3. Que es su voluntad celebrar el presente Contrato de Fideicomiso y obligarse en los términos en él establecidos.

4. Que con excepción de las autorizaciones de la CNBV y la Bolsa de Valores requeridas para llevar a cabo la oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles (según dicho término se define más adelante) en los términos de este Contrato, cuenta con todas las autorizaciones, consentimientos, licencias y permisos de carácter público, privado, corporativo, contractual y de cualquier otra naturaleza necesarios (mismas que se encuentran vigentes) bajo la ley aplicable para celebrar y cumplir el presente Contrato de Fideicomiso y los demás documentos que en el mismo se prevén.

5. Que la celebración de este Contrato de Fideicomiso y los demás documentos a que se refiere el mismo, así como el cumplimiento de las obligaciones en ellos establecidos, están permitidos conforme a su objeto social, y han sido debidamente autorizados mediante los actos corporativos necesarios y no incumplen o resultarán en incumplimiento de: (i) cualquier disposición de los estatutos sociales del Fideicomitente o cualesquiera de las cláusulas de su escritura constitutiva, (ii) cualquier obligación, convenio, resolución, licencia, sentencia, laudo u otra orden del cual el Fideicomitente sea parte o por virtud del cual el Fideicomitente o cualquiera de sus activos o patrimonio se encuentre obligado, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier naturaleza.

6. Que no se encuentra, ni la celebración de este Contrato y ni el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo (incluyendo la celebración de los demás documentos que en el mismo se prevén), tendrá como resultado que el Fideicomitente y Administrador se encuentre: (i) en estado de insolvencia o sujeto a un procedimiento de quiebra o concurso mercantil en cualesquiera

de sus etapas, **(ii)** en incumplimiento general de sus obligaciones, **(iii)** en un procedimiento de disolución, liquidación o algún otro de naturaleza análoga, o **(iv)** en incumplimiento de cualesquiera de sus obligaciones legales o convencionales.

7. Que a esta fecha no existe ni tiene conocimiento de que pudiere existir riesgo o que pudiere iniciarse en el futuro alguna acción, demanda, reclamación, requerimiento o procedimiento judicial o extrajudicial que afecte o pudiere afectar la legalidad, validez o exigibilidad del presente Contrato y los demás documentos que en el mismo se prevén o la capacidad del Fideicomitente de cumplir con sus obligaciones al amparo de dichos documentos.

8. Que el presente Contrato y los demás documentos a que se refiere el mismo, constituyen, obligaciones legales, válidas y obligatorias del Fideicomitente, exigibles de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los mismos.

9. Que su representante cuenta con las facultades y poderes suficientes para obligarlo en los términos del presente Contrato, para ejercerlos de manera individual, mismos que a la fecha no le han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna, según consta en la escritura pública número 157,288, de fecha 13 de agosto de 2021, otorgada ante la fe del licenciado José Eugenio Castañeda Escobedo, notario público número 211 de la Ciudad de México.

10. Que el Fiduciario le hizo saber de manera inequívoca, clara y precisa, el contenido y alcance legal del Artículo 106 fracción XIX inciso b) de la LIC y de otras disposiciones legales, mismas que se transcriben en la Cláusula Vigésima Cuarta del presente Contrato de Fideicomiso.

11. Que todas las declaraciones contenidas en este Contrato son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha y lo serán en la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles.

12. Que, al momento de la celebración del presente Contrato, no existe algún acuerdo verbal o escrito que tenga como objeto la adquisición de alguna sociedad.

13. Que está consciente y conviene en que el Fiduciario no conoce ni debe conocer los términos y condiciones de aquellos contratos relacionados con y, en su caso, derivados del presente Contrato, que hayan sido o sean celebrados por las partes del mismo sin la participación del Fiduciario, en el entendido que el Fiduciario no es ni será responsable de forma alguna, respecto de la veracidad, legitimidad, autenticidad o legalidad de dichos contratos, y que el Fiduciario, salvo que sea parte de los mismos y los celebre en cumplimiento de instrucciones que reciba de conformidad con lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso, no se encuentra ni se encontrará obligado en forma alguna bajo los términos y condiciones de dichos contratos, cualesquiera otros documentos y sus respectivos anexos relacionados con dichos contratos. Asimismo, reconoce que la responsabilidad respecto de la legitimidad, autenticidad y legalidad de los contratos mencionados en este párrafo es responsabilidad directa y exclusiva de su representada.

14. Que con anterioridad a la firma del presente Contrato, el Fiduciario le invitó y sugirió obtener del profesionista, despacho o firma de su elección la asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencias, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales, operativas, financieras, contables y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Fideicomiso, así como su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que el Fiduciario no se hace responsable de tales cuestiones, por lo que el Fiduciario no garantiza ni asegura que la estructura fiscal contenida en el presente Contrato de Fideicomiso no sea alterada con subsecuentes modificaciones a la legislación fiscal y los impactos fiscales e impositivos puedan modificarse.

15. Que reconoce y acuerda que, en virtud de la celebración del presente Contrato de Fideicomiso, estará obligado a entregar al Fiduciario toda la información que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y Conocimiento del Cliente del Fiduciario (identificadas como “Know Your Customer”), en términos de lo dispuesto en las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el artículo 115 de la LIC, la Ley Aplicable y a las políticas institucionales del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero, la cual deberá actualizarse anualmente, y asimismo reconoce que cualquier falsedad en la información y/o documentación entregada en términos de la presente declaración, así como actuar como prestanombres de un tercero en la celebración del presente Contrato de Fideicomiso, podrían llegar a constituir un delito.

16. Que reconoce y acuerda que, en virtud de la celebración del presente Contrato de Fideicomiso, estará obligado a entregar al Fiduciario toda la información que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y Conocimiento del Cliente del Fiduciario (identificadas como “Know Your Customer”), en términos de lo dispuesto en las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el artículo 115 de la LIC, la Ley Aplicable y a las políticas institucionales del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero, la cual deberá actualizarse anualmente, así como cualquier otra información y/o documentación que para dar cumplimiento a la regulación en materia FATCA/CRS (*Foreign Account Tax Compliance Act / Common Reporting Standard*) sea solicitado por el Fiduciario de conformidad con sus políticas institucionales, la legislación aplicable y/o a petición de la autoridad correspondiente y asimismo reconoce que cualquier falsedad en la información y/o documentación entregada en términos de la presente declaración, así como actuar como prestanombres de un tercero en la celebración del presente Contrato de Fideicomiso, podrían llegar a constituir un delito.

17. Que de conformidad con las estipulaciones contenidas en el Artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito y las previstas en la normatividad interna del Fiduciario, manifiesta que los recursos que aporta inicialmente al patrimonio del presente Fideicomiso, o los que aportará con posterioridad y los bienes que serán aportados en lo futuro para el cumplimiento de sus fines, son de procedencia lícita y no existe conexión alguna entre el origen, procedencia o destino de los bienes afectos al Fideicomiso o los productos que tales generen y actividades ilícitas o de apoyo a grupos terroristas, o puedan representar la comisión de cualquier delito, en especial los previstos en los artículos 139, Bis y 400 Bis del Código Penal Federal, por lo que, manifiesta su conformidad en que el Fiduciario se reserve el derecho de verificar tal circunstancia, o bien en proporcionar a este último y a las autoridades competentes, la información que le requieran. Asimismo, declara que, de acuerdo con lo establecido en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, es el dueño beneficiario del presente Fideicomiso y no actúa por cuenta de terceros.

18. En términos de lo establecido por el Artículo 17 de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, en este acto manifiesta que no llevará a cabo operaciones vulnerables a través del presente Fideicomiso y en caso de así hacerlo, el Fideicomitente y Administrador será responsable de dar o hacer que se dé debido cumplimiento a las obligaciones que el Fideicomiso tenga conforme a las disposiciones aplicables por este concepto.

19. Que reconoce que el Fiduciario ha hecho de su conocimiento el “Aviso de Privacidad”, en los términos señalados en la Cláusula Vigésima Novena del presente Contrato.

20. Que todas las declaraciones hechas por el Fideicomitente y contenidas en el presente Contrato o cualquier otro documento relacionado con el mismo del cual forme parte, en esta fecha son ciertas y correctas en todos los aspectos relevantes y no omiten información relevante alguna.

21. Recibió del Representante Común en su oportunidad y a su entera conformidad, antes de la celebración del presente Convenio e inclusive previo a la entrega de sus datos o los de su personal a este, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet www.monex.com.mx.

II. Declara el Fiduciario por conducto de sus delegados fiduciarios:

1. Que es una sociedad anónima legalmente constituida y válidamente existente de conformidad con la legislación mexicana, según consta en la escritura pública número 69,375, de fecha 15 de noviembre de 2006, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Javier Gutiérrez Silva, Notario Público No. 147 del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedo debidamente inscrito bajo el folio mercantil número 357,980 del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México) con fecha 8 de enero de 2007; bajo la denominación “Prudential Bank, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Prudential Grupo Financiero”.

2. Que mediante escritura pública 35,694 de fecha 1º de marzo de 2010 pasada ante la fe del licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villareal notario público 201 del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, con fecha 15 de abril del 2010 en el folio mercantil número 357,980, por virtud de dicho instrumento se protocolizó el Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 24 de febrero de 2010, en la que se acordó, entre otros aspectos, el cambio de denominación social a “Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver” y la reforma total de los estatutos sociales.

3. Que, en términos de la LIC, se encuentra autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como institución fiduciaria en el presente Contrato de Fideicomiso.

4. Que es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos en él establecidos, y con base en el mismo llevar a cabo cada Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 63 Bis1, 64, 64 Bis, 64 Bis 1 fracción I y II, 64 Bis 2 y 68 de la LMV y demás disposiciones legales aplicables de la LMV y la Circular Única de Emisoras, sujeto en su caso, a la obtención de las autorizaciones gubernamentales correspondientes.

5. Que el presente Contrato y los demás documentos a que se refiere el mismo, celebrados o a celebrarse por él, constituyen, o tras su celebración constituirán, según sea el caso, obligaciones legales, válidas y obligatorias del Fiduciario, exigibles de conformidad con los términos y condiciones establecidos en dicho documento.

6. Que no se encuentra, ni la celebración de este Contrato y de los demás documentos a que el mismo se refiere, celebrados o a celebrarse por él, y el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del presente Contrato o de aquellos, no resultará en que el Fiduciario se encuentre: (i) en estado de insolvencia o sujeto a un procedimiento de quiebra o concurso mercantil en cualesquiera de sus etapas, (ii) en incumplimiento general de sus obligaciones, (iii) en un procedimiento de disolución, liquidación o algún otro de naturaleza análoga, o (iv) en incumplimiento de cualesquiera de sus obligaciones legales o convencionales.

7. Que salvo por las autorizaciones de la CNBV, Bolsa de Valores y el depósito que realice en el Indeval del Título, no requiere obtener consentimiento, aprobación, autorización, inscripción, registro, licencia o permiso de alguna otra Autoridad Gubernamental para celebrar el presente Contrato y para cumplir con sus obligaciones previstas en dichos documentos.

8. Que todas las declaraciones de su parte contenidas en este Contrato son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha y lo serán en la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles.

9. Que no existe ni tiene conocimiento de que pudiere existir o iniciarse en el futuro alguna acción, demanda, reclamación, requerimiento o procedimiento judicial o extrajudicial que afecte o pudiere afectar la legalidad, validez o exigibilidad del presente Contrato de Fideicomiso o la capacidad del Fiduciario de cumplir con sus obligaciones al amparo del mismo.

10. Que sus delegados fiduciarios cuentan con las facultades suficientes y necesarias para celebrar este Contrato en nombre y representación del Fiduciario y tienen suficientes poderes y facultades para obligar a su representada en los términos de los mismos, según consta en la (i) escritura pública número 100,006 de fecha 9 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Sánchez, Notario Público número 50 de la Ciudad de México, e inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 357980* de fecha 6 de septiembre de 2018, en la que consta la designación por parte del Fiduciario de Mauricio Rangel Laisequilla como delegado fiduciario con firma "A", con facultades para suscribir títulos de crédito de manera mancomunada con un delegado fiduciario con firma "A" o bien, con un delegado fiduciario con firma "B"; y (ii) escritura pública número 101,740 de fecha 23 de octubre de 2020, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Sánchez, Notario Público número 50 de la Ciudad de México, misma que se encuentra inscrita de fecha 27 de abril de 2021 en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en la que consta la designación por parte del Fiduciario de Nydia Fabiola Bran Sosa como delegada fiduciaria con firma "A" con facultades para suscribir títulos de crédito de manera mancomunada con un delegado fiduciario con firma "A" o bien, con un delegado fiduciario con firma "B"; y de Ramiro Vázquez Hernández, Marco Antonio Tena Suarez, Gildardo Daniel Moreno Cerón y Karla Viviana Arévalo González como delegados fiduciarios con firma "B", con facultades para suscribir títulos de crédito de manera mancomunada con un delegado fiduciario con firma "A".

11. Que recibió del Representante Común en su oportunidad y a su entera conformidad, antes de la celebración del presente Convenio e inclusive previo a la entrega de sus datos o los de su personal a este, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet www.monex.com.mx.

III. Declara el Representante Común, por conducto de su apoderado:

1. Que es una sociedad anónima de capital variable, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, y debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como casa de bolsa e intervenir en las operaciones a que se refiere la fracción XIII del artículo 171 de la LMV, según consta en la escritura pública número 5,940, de fecha 27 de noviembre de 1978, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez, Notario Público número 140 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta misma ciudad bajo el folio mercantil número 686 de fecha 27 de febrero de 1979.

2. Que es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos en él establecidos y actuar como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en términos de la LGTOC (en lo que resulte aplicable), de la LMV y de la Circular Única de Emisoras.

3. Que todas las declaraciones de su parte contenidas en este Contrato son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha y lo serán en la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles.

4. Que no existe ni tiene conocimiento de que pudiese existir o iniciarse en el futuro alguna acción, demanda, reclamación, requerimiento o procedimiento judicial o extrajudicial que afecte o pudiese afectar la legalidad, validez o exigibilidad del presente Contrato de Fideicomiso o la capacidad del Fiduciario de cumplir con sus obligaciones al amparo del mismo.

5. Está consciente y conviene en que el Fiduciario no conoce ni debe conocer los términos y condiciones de aquellos contratos relacionados con y derivados del presente Contrato, que hayan sido o sean celebrados por las partes del mismo sin la participación del Fiduciario, en el entendido que el Fiduciario no es ni será responsable de forma alguna, respecto de la veracidad, legitimidad, autenticidad o legalidad de dichos contratos, y que el Fiduciario, salvo que sea parte de los mismos y los celebre en cumplimiento de instrucciones de conformidad con el presente Contrato, no se encuentra ni se encontrará obligado en forma alguna bajo los términos y condiciones de dichos contratos, cualesquiera otros documentos y sus respectivos anexos relacionados con dichos contratos.

6. Que su apoderado cuenta con poderes y facultades suficientes, así como, en su caso, con las autorizaciones corporativas necesarias para celebrar válidamente el presente Contrato en su representación y para válidamente obligar al Representante Común en los términos del mismo, según consta en la escritura pública número 42,858 de fecha 1º de agosto de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Eduardo J. Muñoz Pinchetti, Notario Público número 71 de la Ciudad de México, actuando como suplente y en el protocolo a cargo del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, titular de la Notaría Pública 83 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 686 con fecha 16 de agosto de 2018, y que dichos poderes, facultades y autorizaciones corporativas o de cualquier otra naturaleza no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna.

7. Que reconoce que el Fiduciario ha hecho de su conocimiento el “Aviso de Privacidad”, en los términos señalados en la Cláusula Vigésima Novena del presente Contrato.

En virtud de lo anterior, con base en los Antecedentes y Declaraciones contenidas en el presente Convenio, las Partes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA. DEFINICIONES.

1.1. **Términos Definidos.** Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Contrato que no se encuentren definidos de otra manera, tendrán el significado que se les atribuye a continuación:

TÉRMINO	DEFINICIÓN
“Acta de Emisión”	Significa el acta de emisión de los Certificados Bursátiles bajo el mecanismo de Llamadas de Capital suscrita por el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común, en relación con el Contrato de Fideicomiso, y que se hará constar ante la CNBV a más tardar en la Fecha de Emisión Inicial, en términos de y para los efectos de lo

	dispuesto por el artículo 7 inciso (VI) sub-inciso (5.2.) de la Circular Única de Emisoras. El Acta de Emisión podrá modificarse, adicionarse o reformarse periódicamente, en el entendido que, dichas modificaciones, adiciones o reformas también deberán hacerse constar ante la CNBV.
“Administrador”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del presente Contrato, e incluye a cualquier otra Persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración.
“Afilada”	Significa respecto a cualquier Persona, otra Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle, o sea Controlada por, o se encuentre sujeta al Control común con dicha Persona.
“Ampliación” o “Ampliación del Monto Máximo de la Emisión”	Significa cualquier aumento en el Monto Máximo de la Emisión según sea aprobado por la Asamblea de Tenedores, mediante la Emisión de Certificados Bursátiles.
“Aportación Inicial”	Significa la cantidad que aporta el Fideicomitente al Patrimonio del Fideicomiso al momento de su constitución para los Fines del Fideicomiso, consistente en la cantidad de \$1.00 (un Peso 00/100 M.N.).
“Aportación Mínima Inicial”	Significa la contribución que realicen los Tenedores al Patrimonio del Fideicomiso en la Fecha de Emisión Inicial, mediante la adquisición de los Certificados Bursátiles, misma que será equivalente al 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión.
“Asamblea de Tenedores”	Significa una asamblea de Tenedores que se reúna en términos de la Sección 16.1 del Contrato de Fideicomiso, el Título, la LMV y la LGTOC.
“Asamblea Inicial”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 16.1.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Asesores Independientes”	Significa los asesores técnicos independientes que se requiera contratar para mayor entendimiento del sector o negocio al que pertenezca alguno de los Proyectos Inmobiliarios en los que se vaya a realizar o se haya realizado una Inversión, incluyendo proveedores de servicios de asesoría legal, financiera, operativa, fiscal y contable, así como cualquier otro prestador de servicios que sea contratado por el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, los cuales, en caso de requerir permiso o autorización de alguna Autoridad Gubernamental para prestar dichos servicios, el Administrador deberá verificar que se cumple con dichas características; en el entendido que, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, dependiendo cuál de estos órganos apruebe la contratación, deberá calificar la independencia.

“Auditor Externo”	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) o cualquier auditor externo de reconocido prestigio internacional, con presencia en los Estados Unidos de América que sea de los “big four”, contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador, con la autorización previa del Comité Técnico (el cual deberá verificar que se cumple con lo estipulado en la CUAE) otorgado en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.
“Autoridad Gubernamental”	Significa cualquier nación, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.
“Aviso de Canje”	Significa, el aviso que se realizará a más tardar el sexto Día Hábil previo a la Fecha de Emisión Subsecuente, y que se deberá publicar en el SEDI.
“Aviso de Derechos a los Tenedores”	Significa el aviso que el Fiduciario, con al menos 9 (nueve) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente, deberá notificar a los Tenedores sobre la Llamada de Capital correspondiente, mediante la publicación del anuncio respectivo a través del SEDI.
“Aviso de Ejercicio de Ampliación”	Significa la notificación irrevocable que cualquier Tenedor de Certificados presentará al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común) en la que conste su intención de suscribir y pagar los Certificados derivados de una Opción de Ampliación; en el entendido que, dicho Aviso de Ejercicio de Ampliación será vinculante para el Tenedor correspondiente.
“Aviso de Privacidad”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato de Fideicomiso.
“Banco”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato de Fideicomiso.
“Bolsa de Valores”	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V., o cualquier bolsa de valores autorizada para operar como tal en términos de la LMV.
“Certificados” “Certificados Bursátiles”	o Significa, conjuntamente, los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, incluyendo aquellos que sean emitidos con motivo de una Ampliación en el Monto Máximo de la Emisión; sujetos al mecanismo de llamadas de capital, sin expresión de valor nominal, no amortizables que sean emitidos por el Fiduciario al amparo del Programa y de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el o los Títulos, las disposiciones de los Artículos 61, 62, 63, 63 Bis1 Fracción I, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64

	Bis 2 y 68 de la LMV, el Artículo 7 fracción VI de la Circular Única y de conformidad con cualquier otra disposición aplicable de la Ley Aplicable, e incluye a aquellos objeto de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes.
“Circular Única de Emisoras”	Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido y sean modificadas de tiempo en tiempo.
“Circular 1/2005”	Significa las “Reglas a las que deberán sujetarse las instituciones de crédito; casas de bolsa; instituciones de seguros; instituciones de fianzas, sociedades financieras de objeto limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso”, emitidas por el Banco de México y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005 y según las mismas han sido y sean modificadas de tiempo en tiempo.
“CNBV”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Co-Inversionista Tercero”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 8.7.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Comisión por Administración”	Significa una comisión de administración que el Administrador (o cualquiera de sus Partes Relacionadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) tendrá derecho a recibir por adelantado y de manera trimestral, dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada trimestre una comisión por administración (la “Comisión por Administración”) del Fideicomiso, en un monto equivalente a: (i) durante el Periodo de Inversión, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido, que si el Periodo de Inversión ha sido extendido, durante el periodo de extensión, la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido, conforme al sub-inciso (ii) siguiente; (ii) durante el Periodo Intermedio, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido, y (iii) una vez concluido el Periodo Intermedio, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido.
“Comisiones de los Proyectos”	Significa las comisiones que, en adición a la Comisión por Administración, el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas que preste servicios a los Vehículos de Inversión), tendrá derecho a recibir de los Vehículos de Inversión por la prestación de servicios a los Proyectos Inmobiliarios, y que serán comisiones por desarrollo, comisiones por arrendamiento, comisiones por administración de propiedades, comisiones por adquisición y comisiones de comercialización y ventas; en el entendido que, las Comisiones por Proyectos deberán cumplir con los términos establecidos en el Anexo “B” del Contrato de Administración.

<p>“Comité Técnico”</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 17.1 del Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>“Competidor”</p>	<p>Significa cualquier Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) durante cualquier periodo en el que una porción de sus negocios represente, o que durante cualquier periodo dicha Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) se ostente como participante en negocios que representen, una competencia con respecto de los negocios del Fideicomiso; en el entendido, que (i) no se considerarán “competidores” a las empresas que califiquen como “administradoras de fondos para el retiro” en los términos de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro ni a sus empleados o representantes, (ii) un Tenedor no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de haber adquirido certificados de capital de desarrollo o inmobiliarios emitidos por otro fideicomiso emisor, y (iii) un miembro del Comité Técnico no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de que dicho miembro haya sido también designado miembro del comité técnico en otros fideicomisos emisores de certificados bursátiles, considerados como certificados de capital de desarrollo o inmobiliarios.</p>
<p>“Compromiso por Certificado”</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 7.7.1 del Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>“Compromisos Restantes de los Tenedores”</p>	<p>Significa, respecto de cualquier fecha de determinación, la diferencia entre (a) el Monto Máximo de la Emisión, menos (b) el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores al Fideicomiso a dicha fecha de determinación mediante la suscripción de Certificados, ya sea en la Emisión Inicial o en Emisiones Subsecuentes conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Administrador podrá ajustar los Compromisos Restantes de los Tenedores para tomar en cuenta los efectos de cualquier reapertura o Incumplimiento de Llamadas de Capital (incluyendo la dilución punitiva que resulte de la misma), cuyos ajustes deberán ser avalados por el Auditor Externo.</p>
<p>“Conflicto de Interés”</p>	<p>Significa cualquier supuesto o escenario en el cual una Persona (incluyendo cualquier Tenedor o miembro del Comité Técnico designado por dicha Persona) se vea involucrada en una actividad o tenga intereses cuya actividad o intereses puedan resultar en que dicha Persona obtenga para sí o para cualquiera de sus Afiliadas, un beneficio financiero o evite una pérdida, en perjuicio o detrimento de los intereses del Fideicomiso o de los Tenedores de Certificados Bursátiles.</p>
<p>“Consortio”</p>	<p>Significa el conjunto de Personas vinculadas entre sí por una o más personas físicas que integrando un grupo de personas, tengan el Control de las primeras.</p>

“Contador del Fideicomiso”	Significa cualquier contador público independiente de reconocido prestigio en México que el Fiduciario contrate conforme a las instrucciones previas y por escrito que reciba del Administrador para llevar la contabilidad del Patrimonio del Fideicomiso y elabore sus estados financieros.
“Contrato” o “Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso”	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo número 5195, y sus respectivos anexos, tal y como unos y otros sean modificados, adicionados, renovados o prorrogados de tiempo en tiempo.
“Contrato de Administración”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Contrato de Colocación”	Significa el contrato de colocación celebrado entre el Fiduciario, el Fideicomitente y el Intermediario Colocador, en los términos establecidos en la Cláusula Séptima del presente Contrato de Fideicomiso.
“Contribuciones Adicionales”	Significa las contribuciones en efectivo que realicen cada uno de los Tenedores al Patrimonio del Fideicomiso en cada Fecha de Emisión Subsecuente, mediante la adquisición de los Certificados Bursátiles Subsecuentes correspondientes a la Llamada de Capital de que se trate, mismas que no podrán exceder del Compromiso Total de cada Tenedor.
“Control”	Significa la capacidad de una Persona o grupo de Personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes: (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral; (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% (cincuenta por ciento) del capital social de una persona moral; o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través del ejercicio del poder de voto, de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.
“CRS”	Significa el Estándar para el Intercambio Automático de Información sobre Cuentas Financieras en Materia Fiscal (incluso los Comentarios), desarrollado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos junto con los países G20, y el Acuerdo Multilateral entre Autoridades Competentes para el Intercambio Automático de Información Financiera para Efectos Fiscales, según se modifiquen de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro, así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (incluyendo, en particular, el artículo 32-B-Bis del Código Fiscal de la Federación y el Anexo 25-Bis de la RMF); y cualquier interpretación oficial que derive de la

	misma legislación (incluyendo criterios administrativos) junto con, para evitar cualquier duda, cualquier disposición que se emita como resultado de cualquiera de las anteriores, según se modifique de tiempo en tiempo.
“CUAE”	Significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la CNBV que contraten servicios de Auditoría Externa de estados financieros básicas, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, según las mismas sean modificadas y adicionadas de tiempo en tiempo.
“Cuenta de Distribuciones”	Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 11.5 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
“Cuenta de Reservas”	Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 11.4 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
“Cuenta General”	Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 11.2 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
“Cuenta para Llamadas de Capital”	Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario en nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 11.3 del Contrato de Fideicomiso, para los efectos descritos en el mismo.
“Cuentas del Fideicomiso”	Significa la referencia conjunta a la Cuenta General, la Cuenta para Llamadas de Capital, la Cuenta de Distribuciones, la Cuenta de Reservas y cualesquiera otras cuentas que abra el Fiduciario a su nombre y por cuenta del Fideicomiso conforme a las instrucciones por escrito que, en su caso le envíe el Administrador, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y respecto de las cuales el Fiduciario tendrá el único y exclusivo dominio, control y derecho de realizar disposiciones.
“CUF”	Significa las Disposiciones de carácter general en materia financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro.
“Daños”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 31.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Derechos ARCO”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato de Fideicomiso.
“Desinversión”	Significa, respecto de cualquier Inversión, (i) la venta o enajenación total o parcial de los derechos fideicomisarios o de los títulos

	representativos del capital social, según sea el caso, de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (ii) la venta o enajenación total o parcial de dicha Inversión por parte de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (iii) la cesión onerosa, enajenación o amortización total o parcial de los préstamos o financiamientos otorgados a los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y/o (iv) cualquier otra venta, enajenación y/o recuperación total o parcial de dicha Inversión que se haya realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
“Destino de los Recursos”	Significa el objeto al que se destinarán los recursos que se reciban en el Fideicomiso como resultado de las Llamadas de Capital, y que podrá ser, sin limitar, (i) la realización de Inversiones, (ii) el pago de Gastos de Mantenimiento (incluyendo el fondeo de la Reserva para Gastos), Gastos Continuos, Gastos de Inversión y Comisión de Administración, y (iii) la realización de Inversiones Adicionales.
“Día Hábil”	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público sus puertas, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
“Dilución Punitiva”	Significa la pena que sufrirán los Tenedores que no suscriban y paguen los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital en los términos previstos en la Sección 7.7.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Distribución por Desempeño”	significa cada una de las Distribuciones acumuladas entregadas al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los incisos C y D de la Sección 12.1 del presente Fideicomiso.
“Distribuciones”	Significa las distribuciones en Pesos o en Dólares que realice el Fiduciario al Fideicomisario en Segundo Lugar y a los Tenedores, las cuales deberán de notificarse por el Fiduciario a través del SEDI con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos de conformidad con la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Documentos de la Emisión”	Significa la referencia conjunta al Contrato de Fideicomiso, al Acta de Emisión, al Contrato de Administración y al Título, según los mismos sean modificados, ya sea parcial o totalmente, adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento.
“Dólares” y “EU\$”	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
“Efectivo Fideicomitado”	Significa la totalidad de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso o que se encuentren invertidas en Inversiones Permitidas, en tanto no sean retiradas de dichas Cuentas del Fideicomiso, que se utilizarán, entre otras cosas, para crear y mantener reservas (incluyendo, pero sin limitar, para fondear la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría), pagar gastos

	corrientes, llevar a cabo Distribuciones, así como para realizar los demás depósitos, pagos e Inversiones previstas en el presente Contrato de Fideicomiso.
“Emisión Subsecuente”	Significan cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles subsecuentes que darán lugar a las actualizaciones de la inscripción en el RNV, conforme a las cuales se adherirán Certificados subsecuentes a los Certificados, lo anterior cada vez que se realice una Llamada de Capital; en el entendido que, la totalidad de las Emisiones Subsecuentes, junto con la Emisión Inicial, serán hasta por el Monto Máximo de la Emisión y se considerarán parte de la misma Emisión y Colocación.
“Emisión Inicial”	Significa, conjuntamente, la primera emisión de Certificados que el Fiduciario lleve a cabo al amparo del Contrato de Fideicomiso, del Acta de Emisión, del suplemento y del Título en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, así como cualquier emisión inicial de Certificados que el Fiduciario realice con motivo de una Ampliación; en la cual deberá realizarse por la Aportación Mínima Inicial del conjunto de Tenedores, y que deberá representar, por lo menos, el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, para lo cual los Tenedores deberán suscribir y pagar el número de Certificados Bursátiles correspondientes a su Aportación Mínima Inicial; en el entendido que, el Fiduciario realizará diversas ofertas públicas hasta alcanzar a colocar el monto de la Aportación Mínima Inicial, siempre que los Certificados Bursátiles se ofrezcan en oferta pública restringida.
“Emisiones”	Significa, conjuntamente, la Emisión Inicial (incluyendo cualquier Ampliación) y cualquier Emisión Subsecuente de Certificados que se lleve a cabo por el Fiduciario de conformidad el Programa y con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Acta de Emisión.
“Evento de Funcionario Clave de Desinversión”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Evento de Remoción del Administrador”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Administración.
“FATCA”	Significa las secciones 1471 a 1473 del <i>Internal Revenue Code</i> , de los Estados Unidos de América, según se modifiquen de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (independientemente de que provenga o no de los EEUU), sus interpretaciones oficiales (incluyendo cualquier guía o lineamientos administrativos emitidos al respecto), junto con cualquier tipo de acuerdo intergubernamental y regulaciones que resulten de cualquier

	negociación intergubernamental, según se modifiquen de tiempo en tiempo (incluyendo, en particular, el Acuerdo Interinstitucional entre la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de México y el Departamento del Tesoro de los EEUU para mejorar el cumplimiento fiscal internacional incluyendo con respecto a FATCA y el Anexo 25 de la RMF).
“Fecha de Asignación”	Significa la fecha en la que el Administrador, y a más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha Límite de Ejercicio, revisará las órdenes vinculantes contenidas en las Notificaciones de Ejercicio correspondientes, determinará el porcentaje de Certificados que cada Tenedor tendrá derecho a suscribir.
“Fecha de Distribución”	Significa la fecha que el Administrador determine a su entera discreción y de tiempo en tiempo para realizar Distribuciones conforme a la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso, misma que el Administrador deberá notificar por escrito al Fiduciario con copia para el Representante Común; en el entendido, que si cualquier Fecha de Distribución no cae en un Día Hábil, la Fecha de Distribución se recorrerá al Día Hábil siguiente.
“Fecha de Emisión Inicial”	Significa el Día Hábil en el que los Certificados de la Emisión Inicial, incluyendo los correspondientes a una Ampliación, sean emitidos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, considerando, en su caso, las Ofertas Subsecuentes.
“Fecha de Emisión Subsecuente”	Significa el Día Hábil en el que los Certificados de una Emisión Subsecuente sean emitidos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión; en el entendido que, el Fiduciario realizará diversas ofertas públicas hasta alcanzar a colocar el monto de la Aportación Mínima Inicial, siempre que los Certificados Bursátiles se ofrezcan en oferta pública restringida.
“Fecha de Registro”	Significa la fecha identificada por el Administrador antes de cada Ampliación, Fecha de Distribución y/o el tercer Día Hábil previo a que se vaya a realizar una Emisión Subsecuente, según sea el caso, en la cual se determinarán aquellos Tenedores que (i) recibirán una Distribución o cualquier pago al amparo de los Certificados, (ii) tengan derecho y deban suscribir los Certificados que se emitan conforme a una Emisión Subsecuente, según corresponda, o (iii) tengan derecho y deban suscribir los Certificados que se emitan conforme a una Ampliación.
“Fecha de Terminación del Fideicomiso”	Significa la fecha que ocurra 10 (diez) años después de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido que: (i) para efectos de calcular dicho plazo no se tomarán como Fecha de Emisión Inicial el de las Emisiones que se lleven a cabo derivado de Ampliaciones; y (ii) la Fecha de Terminación del Fideicomiso podrá ser extendida por la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, por 2 (dos) plazos adicionales de 1 (un) año cada uno; en el entendido que, en

	caso de prórrogas, se deberá realizar el canje del Título correspondiente en Indeval, con al menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Terminación del Fideicomiso.
“Fecha ExDerecho”	Significa, la fecha que ocurra 1 (un) Día Hábil antes de cada Fecha de Registro, o bien, la fecha que el Administrador establezca, siempre y cuando se ajuste a los tiempos establecidos por la Bolsa de Valores.
“Fecha Límite de Ejercicio”	Significa el día a más tardar 2 (dos) Días Hábiles antes de la Fecha de Emisión Inicial de Certificados correspondientes a cualquier Ampliación, en la cual los Tenedores de Certificados tendrán derecho a presentar una notificación irrevocable por escrito al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común) en la que conste su intención de suscribir Certificados.
“Fecha Límite de Suscripción”	Significa la fecha límite para que los Tenedores de Certificados suscriban los Certificados que se vayan a emitir en la Emisión Subsecuente correspondiente, la cual deberá coincidir con el día que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes a la fecha en que se vaya a llevar a cabo la Emisión Subsecuente.
“Fideicomitente”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del presente Contrato.
“Fideicomisarios”	Significa, conjuntamente, los Fideicomisarios en Primer Lugar y los Fideicomisarios en Segundo Lugar.
“Fideicomisarios Primer Lugar”	en Conjuntamente, los Tenedores, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con el Acta de Emisión, el Título y el presente Contrato de Fideicomiso.
“Fideicomisario Segundo Lugar”	en Significa Fortem Capital II, S.C. y/o, previa adhesión al Fideicomiso, cualesquiera entidades o vehículos a ser constituidos por Fortem Capital II, S.C., o cualquiera de sus Afiliadas, con la intención de recibir las Distribuciones provenientes del Fideicomiso, que le correspondan al Fideicomisario en Segundo Lugar y a quienes Fortem Capital II, S.C. les ceda la totalidad o una parte de sus derechos fideicomisarios en segundo lugar; y, cuando sea más de un Fideicomisario en Segundo Lugar, en los porcentajes que dichos Fideicomisarios en Segundo Lugar instruyan al Fiduciario mediante instrucción irrevocable, respecto a las cantidades que tenga derecho a recibir cada uno conforme a lo establecido en el Fideicomiso, o sus causahabientes o cesionarios.
“Fiduciario”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del presente Contrato e incluye a sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya como fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.
“FIEFORES”	Significa los Fondos de Inversión Especializados en Fondos para el Retiro.

<p>“Fines del Fideicomiso”</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>“Fortem Capital”</p>	<p>Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del presente Contrato.</p>
<p>“Funcionario Clave”</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>“Gastos Continuos”</p>	<p>Significa todos y cada uno de los gastos necesarios para (i) pagar los Gastos de Inversión relacionados con cualquier Inversión, (ii) establecer reservas para gastos, obligaciones y adeudos (incluyendo para el pago de la Comisión por Administración), (iii) repagar cualquier adeudo del Fideicomiso, (iv) completar Inversiones, operaciones y desarrollos que se hubieren iniciado con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión, o que hayan sido comprometidas con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión, (v) realizar Inversiones Adicionales, y (vi) pagar las obligaciones de indemnización del Fideicomiso.</p>
<p>“Gastos de Inversión”</p>	<p>Significa, respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial (independientemente de si la misma se lleva a cabo o no), todos los gastos relacionados con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, (i) gastos relacionados con el mantenimiento y monitoreo de dicha Inversión y para llevar a cabo la Desinversión correspondiente, incluyendo sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (ii) gastos incurridos por el Fiduciario, y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea consumada o no) y con la evaluación, análisis y <i>due diligence</i>, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de dicha Inversión, incluyendo sin limitación, los gastos de cierre y los gastos de auditoría relacionados, (iii) gastos del Administrador, o del Fiduciario derivados de los pagos de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros relacionados con dichas Inversiones, (iv) primas de los seguros que en su caso contrate el Administrador por cuenta del Fiduciario conforme a lo previsto en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, (v) Comisiones de los Proyectos; y (vi) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión; en el entendido, que dichos Gastos de Inversión incluirán cualquier cantidad pagadera por concepto de impuesto al valor agregado en relación con lo anterior; en el entendido, además, que los Gastos de Inversión podrán ser pagados directamente por el Fiduciario con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso o a través de un Vehículo de Inversión, según sea determinado por el Administrador</p>
<p>“Gastos de la Emisión Inicial”</p>	<p>Significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial (incluyendo los correspondientes a cualquier Ampliación), incluyendo, sin limitación,</p>

	<p>(i) todos los honorarios iniciales del Representante Común y del Fiduciario para la aceptación de sus respectivos cargos y sus honorarios por el primer año de administración, (ii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la Bolsa de Valores, (iii) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito del Título que ampare los Certificados de la Emisión Inicial, (iv) los honorarios iniciales del Auditor Externo y del Valuador Independiente en relación con la constitución del Fideicomiso y la emisión de los Certificados de la Emisión Inicial, (v) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial, (vi) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación, (vii) los gastos incurridos por el Fideicomiso o el Administrador (directamente o que deban ser reembolsados al Intermediario Colocador) en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, y gastos y costos de impresión, (viii) gastos relacionados con la promoción de la oferta pública restringida de los Certificados de la Emisión Inicial; mismos que deberán ser cubiertos por el Fiduciario con cargo a los recursos que se obtengan con dicha Emisión Inicial, a los cuales se les agregará, en su caso, cualquier monto de IVA.</p>
<p>“Gastos de Mantenimiento”</p>	<p>Significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento de la emisión de los Certificados, incluyendo, sin limitación, (i) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, (ii) los gastos necesarios para mantener el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la Bolsa de Valores, (iii) los honorarios del Auditor Externo en relación con los servicios prestados al Fideicomiso, (iv) los honorarios del Valuador Independiente pagaderos por el Fiduciario, así como de los Proveedores de Precios, (v) los honorarios de los demás auditores, contadores, asesores fiscales y abogados que hayan asesorado al Fiduciario, así como al Administrador en relación con el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, (vi) los gastos incurridos por el Administrador en relación con las obligaciones del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, (vii) todos los gastos derivados de la elaboración de los reportes que deban ser entregados conforme al Contrato de Fideicomiso, (viii) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, (ix)) cualesquiera otros gastos incurridos por el Fiduciario (incluyendo sin limitar la contraprestación por contratación de la licencia de la herramienta Abax XBRL y/o cualquier otra necesaria para dar cumplimiento a cualesquier obligaciones del Fideicomiso de conformidad con la legislación aplicable), (x) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario en la entrega de información al Administrador conforme a lo establecido en la</p>

	<p>Sección 15.2 del Contrato de Fideicomiso, (xi) cualesquiera gastos y costos incurridos en relación a la contratación y reemplazo del Contador del Fideicomiso (en su caso), (xii) cualesquiera costos y gastos derivados de la valuación de los Certificados y de los Vehículos de Inversión por el Valuador Independiente, (xiii) cualesquier emolumentos pagaderos a los miembros del Comité Técnico designados como Miembros Independientes, en su caso, (xiv) cualesquier gastos y costos derivados de la contratación de pólizas de Seguros de Responsabilidad Profesional, (xv) cualesquiera gastos y costos derivados de las Llamadas de Capital y la emisión de Certificados bajo una Emisión Subsecuente (incluyendo costos y gastos de la respectiva actualización en el RNV); en el entendido que, a partir de que concluya el Periodo de Inversión, el término “Gastos de Mantenimiento” incluirá el monto necesario para realizar pagos de Gastos Continuos respecto de las Inversiones que mantenga el Fideicomiso hasta la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que el término “Gastos de Mantenimiento” no incluye los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios del Administrador, gastos de oficinas del Administrador, la Comisión por Administración, las Distribuciones por Desempeño.</p>
<p>“Gastos del Fideicomiso”</p>	<p>Significa, conjuntamente, los Gastos Continuos, los Gastos de Inversión, los Gastos de Emisión Inicial y los Gastos de Mantenimiento.</p>
<p>“Incumplimiento de Llamadas de Capital”</p>	<p>Significa el incumplimiento de un Tenedor para suscribir y pagar en su totalidad los Certificados emitidos en una Emisión Subsecuente de conformidad con el mecanismo de Llamadas de Capital previsto en el presente Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>“Indeval”</p>	<p>Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.</p>
<p>“Instrucción de Llamada de Capital”</p>	<p>Significa la solicitud que deberá entregar el Administrador al Fiduciario, con copia al Representante Común, previo a la realización de una Llamada de Capital.</p>
<p>“Intermediario Colocador”</p>	<p>Significa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.</p>
<p>“Inversión Adicional”</p>	<p>Significa el incremento de la participación en alguno de los Proyectos Inmobiliarios en los cuales se haya realizado una Inversión previamente.</p>
<p>“Inversiones”</p>	<p>Significa las inversiones que el Fideicomiso realice, en Proyectos Inmobiliarios; en el entendido que, en cualquiera de los casos establecidos en la presente definición, el concepto de “Inversiones” comprenderá cualquier adquisición de activos, bienes o derechos, y el otorgamiento de financiamientos.</p>

“Inversiones Permitidas”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Fideicomiso.
“Inversionista Aprobado”	Significa cualquiera de los siguientes inversionistas mexicanos: (i) una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro, (ii) una institución de crédito, (iii) una institución de seguros y fianzas, (iv) una casa de bolsa, y (v) un fondo de inversión, y cualquier otra Persona que califique como un inversionista institucional y calificado para participar en ofertas públicas restringidas, cuya deuda, se encuentre calificada con grado de inversión por cuando menos dos instituciones calificadoras aprobadas para operar como tal por la CNBV, en cada caso, que no sean Competidores.
“ISR”	Significa el Impuesto Sobre la Renta y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.
“IVA”	Significa el Impuesto al Valor Agregado y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.
“KYC” o “Know Your Costumer”	Significa, toda la información que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario a las Personas que sean designadas como miembros del Comité Técnico al amparo de las políticas de identificación y Conocimiento del Clientes del Fiduciario.
“Ley Aplicable”	Significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el Contrato de Fideicomiso, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.
“Ley Anti-lavado”	Significa la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, según la misma sea modificada o adicionada en cualquier momento.
“LFPDP”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Vigésima Novena del presente Contrato, según la misma sea modificada o adicionada en cualquier momento.
“LGTOC”	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma haya sido o sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“LIC”	Significa la Ley de Instituciones de Crédito, según la misma haya sido o sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“Límites de	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 9.2 del Contrato

Apalancamiento”		de Fideicomiso.
“Límites Diversificación”	de	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 8.1.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Lineamientos Inversión”	de	Significan los lineamientos de inversión que se describen en la Sección 8.1 del Fideicomiso, según los mismos sean modificados de tiempo en tiempo de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
“LISR”		Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“LIVA”		Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“Llamadas de Capital”		Significa la solicitud que realice el Fiduciario, de conformidad con las Instrucciones de Llamada de Capital que le entregue el Administrador, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, a efecto de que cada Tenedor que sea titular de Certificados Bursátiles al cierre de operaciones de la Fecha de Registro correspondiente, suscriba y pague en la Fecha de Emisión Subsecuente los Certificados que le corresponda suscribir de una Emisión Subsecuente.
“LMV”		Significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“Memorándum Inversión”	de	Significa el documento que conforme a la Cláusula Octava del Fideicomiso deberá elaborar el Administrador y entregar al Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores (en ambos supuestos con copia para el Representante Común), según sea el caso, al momento de presentar una propuesta para realizar una Inversión.
“México”		Significa los Estados Unidos Mexicanos.
“Miembro Independiente”		Significa aquella Persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV; en el entendido que, la independencia se calificará respecto del Fideicomitente, del Administrador, y de los Proyectos Inmobiliarios, conforme a lo establecido en la Circular Única de Emisoras.
“Monto Adicional Requerido”		Significa el monto total de las contribuciones a ser aportadas por los Tenedores en cada Llamada de Capital; en el entendido que, los Montos Adicionales Requeridos, junto con el monto total de la Aportación Mínimas Inicial de los Tenedores, no podrán exceder en su conjunto del Monto Máximo de la Emisión.
“Monto de la Emisión Inicial”		Significa, conjuntamente el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de la Emisión Inicial y cualquier Ampliación, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y que se establezca en el Acta de Emisión, el cual deberá ser igual o superior a

	la Aportación Mínima Inicial.
“Monto de la Llamada de Capital”	Significa, respecto de cualquier Llamada de Capital, el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de dicha Llamada de Capital.
“Modo de Suspensión”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Monto Distribuible”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Monto Máximo de la Emisión”	Significa el monto que se establece en el Acta de Emisión.
“Monto Neto Destinado a Inversiones”	Significa, en cualquier fecha de determinación, (i) los Recursos Netos de las Emisiones, más (ii) los Compromisos Restantes de los Tenedores, menos (iii) la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría, en cada caso, a dicha fecha de determinación.
“Monto Neto Invertido”	Significa, en cualquier fecha de determinación, el Monto Total Invertido de los Tenedores a dicha fecha de determinación menos el monto total que haya sido desembolsado de la Cuenta General o de la Cuenta para Llamadas de Capital para realizar Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales y el pago de cualesquiera Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones), que hayan sido declaradas como pérdida, menos los montos que sean distribuidos a los Tenedores en virtud de cualesquiera Desinversiones que representen un retorno del producto de la venta de las Inversiones respectivas respecto de los montos que hayan sido desembolsados de la Cuenta General, o de la Cuenta para Llamadas de Capital para realizar dichas Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales y el pago de cualesquiera Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones) que hayan sido desinvertidas.
“Monto Total Invertido de los Tenedores”	significa, (i) para cualquier Fecha de Distribución de efectivo disponible que tenga lugar antes de la primera Llamada de Capital, una cantidad igual a la suma de las Inversiones y los Gastos de Mantenimiento efectivamente pagados a dicha fecha, y (ii) para cualquier Fecha de Distribución de efectivo disponible que tenga lugar después de la primera Llamada de Capital, una cantidad igual a la suma de (a) el Monto de la Emisión Inicial (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría), y (b) la suma de todos los Montos de las Llamadas de Capital (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría) pagados antes de dicha Fecha de Distribución.
“Negligencia Grave”	Significa una omisión o acto injustificable e intencional, o un acto que constituya una indiferencia consciente respecto de, o un descuido imprudente hacia, las consecuencias perjudiciales de dicho acto u

		omisión, cuyas consecuencias eran predecibles y evitables.
“Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS)”		Significa las Normas Internacionales de Información Financiera (<i>International Financial Reporting Standards</i>) según las mismas sean emitidas de tiempo en tiempo por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (<i>International Accounting Standards Board</i>).
“Notificación de Ampliación”		Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 7.3.3 del Fideicomiso.
“Notificación de Ejercicio”		Significa la notificación irrevocable que cualquier Tenedor de Certificados presentará al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común) en la que conste su intención de suscribir Certificados; en el entendido que, dicha Notificación de Ejercicio será vinculante para el Tenedor correspondiente.
“Ofertas Subsecuentes”		Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 7.3.1 del Fideicomiso.
“Opción de Ampliación”		Significa la opción que en su caso otorgue el Fiduciario a cada Tenedor que sea titular de Certificados Bursátiles en la Fecha de Registro determinada para efectos de una Ampliación, para que pueda adquirir los Certificados que sean emitidos con motivo de una Ampliación.
“Operación con Partes Relacionadas”		Significa cualquier operación, relación y/o contrato (escrito y/u oral), ya sea presente, contingente y/o de cualquier otro tipo, celebrado entre el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, por un lado, y una Parte Relacionada del Administrador, por el otro; en el entendido que, durante el Período de Inversión, (i) el Comité Técnico podrá determinar, durante la sesión en la que se someta a discusión la operación con partes relacionadas correspondiente, con el voto de por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico (excluyendo a los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes y a los miembros designados por los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso) que cualquier adquisición o disposición de una Inversión constituye una Operación con Partes Relacionadas o (ii) la Asamblea de Tenedores podrá aprobar dicha operación, según corresponda a cada uno.
“Operaciones con Actinver”		Significa, las operaciones que el Fiduciario podrá realizar 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 LIC, o disposiciones que emanen de ella, le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses; en el entendido que, las Operaciones con Actinver deberán ser realizadas en condiciones de mercado.
“Pagos de los		Significa los montos depositados en la Cuenta General o en la Cuenta

Tenedores”	para Llamadas de Capital, según sea aplicable, que el Administrador instruya al Fiduciario, con copia al Representante Común, para reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento, en cada caso, de conformidad con lo previsto en la Sección 11.4.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Parte Relacionada”	Significa, conforme a lo establecido en la fracción XIX del Artículo 2 de la LMV, respecto de cualquier Persona, según sea aplicable: (i) las personas que Controlen o tengan “influencia significativa” (según dichos términos se definen en la LMV) en dicha Persona o en una Persona moral que forme parte del “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) o Consorcio al que la Persona pertenezca, así como los consejeros o administradores y los directivos relevantes de dicha Persona o de las Personas integrantes del “grupo empresarial” o Consorcio; (ii) las Personas que tengan “poder de mando” (según dicho término se define en la LMV) en dicha Persona o en una Persona moral que forme parte de un “grupo empresarial” o Consorcio al que pertenezca dicha Persona; (iii) el cónyuge, la concubina o el concubinario, y las Personas con parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado, con Personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) anteriores, así como socios y copropietarios de dichas Personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios; (iv) las Personas morales que sean parte del “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) o Consorcio al que pertenezca la Persona; y (v) las Personas morales sobre las cuales alguna de las personas a que se refieren los incisos (i) a (iii) anteriores, ejerzan el Control o “influencia significativa” (según dicho término se define en la LMV).
“Patrimonio del Fideicomiso”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso.
“Periodo de Cura”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 7.7.1 de este Contrato.
“Periodo de Cura de Funcionario Clave”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Periodo de Exclusividad”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 8.8 del Contrato de Fideicomiso.
“Periodo de Inversión”	Significa el período comprendido entre la Fecha de Emisión Inicial y el tercer aniversario de la Fecha de Emisión Inicial, en el entendido que, para efectos de calcular este periodo no se considerará como Fecha de Emisión Inicial, las fechas en que, en su caso, se lleven a cabo Emisiones derivadas de Ampliaciones. Asimismo, el Periodo de Inversión podrá prorrogarse conforme a lo establecido en la Sección 8.4.1 del Fideicomiso, sujeto a la prórroga a la Fecha de Terminación

	del Fideicomiso, en caso de que sea necesario.
“Periodo Intermedio”	Significa el período comprendido entre la fecha en que concluya el Periodo de Inversión y la fecha en que concluya el quinto año de vigencia de la Emisión.
“Persona”	Significa una persona física, sociedad, asociación, persona moral, fideicomiso o cualquier otra entidad u organización.
“Persona Exculpada”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 31.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Persona Indemnizada”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 31.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Personal”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 19.3 del Contrato de Fideicomiso.
“Pesos” y “\$”	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.
“Presidente”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 17.3 del Contrato de Fideicomiso.
“Proceso de Asignación”	Significa el mecanismo que en cada caso establezca el Administrador en la Notificación de Ampliación correspondiente, el cual podrá ser determinado a su discreción.
“Programa”	Significa la inscripción preventiva de Certificados en el RNV, bajo la modalidad de programa de colocación, y al amparo del cual el Fiduciario podrá realizar emisiones a efectuarse bajo el mecanismo de llamadas de capital, y con las características que de tiempo en tiempo se determinen, por un monto total autorizado de hasta \$15,000,000,000.00 (quince mil millones de Pesos 00/100 M.N.) con las características y en los términos descritos en el prospecto de colocación.
“Prórroga de Llamada de Capital”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 7.7.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Proveedor de Precios”	Significa inicialmente, Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP), así como cualquier otro proveedor de precios que sea contratado posteriormente por el Fideicomiso conforme a la Sección 15.1.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Proyectos Inmobiliarios”	Significa proyectos en México consistentes en (i) las participaciones de capital y/o deuda, directas o indirectas (incluyendo títulos de propiedad, hipotecas, opciones, arrendamientos, sociedades, Inversiones conjuntas y participaciones en asociaciones en participación, incluyendo participaciones en alianzas estratégicas que proporcionan un beneficio al Fideicomiso); (ii) capital y deuda de entidades propietarias de inmuebles y otros derechos contractuales en

	el sector inmobiliario en inmuebles con o sin mejoras (tales como bienes muebles y cualquier cosa producida o incorporada naturalmente o artificialmente a dicho inmueble, utilizando en relación con los mismos), derechos fideicomisarios; y (iii) todo tipo de participación, ya sea directa o indirecta en fideicomisos y cualquiera otra forma de negocios relacionados con inmuebles (incluyendo desarrollo inmobiliario y compañías de servicios).
“Recursos Netos de la Emisión Inicial”	Significa el monto resultante de restar el Monto de la Emisión Inicial (incluyendo cualquier Ampliación) menos los Gastos de la Emisión Inicial.
“Recursos Netos de Llamadas de Capital”	significa, respecto de cualquier Llamada de Capital, el monto resultante de restar el Monto de la Llamada de Capital respectivo, menos los Gastos de Mantenimiento incurridos en relación con dicha Llamada de Capital.
“Recursos Netos de las Emisiones”	Significa, conjuntamente y en cualquier fecha de determinación, los Recursos Netos de la Emisión Inicial y los Recursos Netos de Llamadas de Capital a dicha fecha de determinación.
“Reglamento de la Bolsa de Valores”	Significa el Reglamento Interior de la Bolsa de Valores en que se encuentre listados los Certificados Bursátiles, según el mismo ha sido o sea modificado de tiempo en tiempo.
“Reporte Anual”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 15.4.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Reporte Trimestral”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 15.4.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Representante Común”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del presente Contrato, e incluye a sus sucesores, cesionarios o quien sea posteriormente designado como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
“Reserva para Gastos”	Significa la Reserva para Gastos de Asesoría y la Reserva para Gastos de Mantenimiento.
“Reserva para Gastos de Asesoría”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 11.4.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Reserva para Gastos de Mantenimiento”	Significa una reserva equivalente al monto necesario para pagar los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, que se mantendrá de conformidad con la Sección 11.4.1 del Contrato de Fideicomiso, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.
“RLISR”	Significa el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente, según sea modificado en cualquier momento.

“RMF”	Significa la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“RNV”	Significa el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV.
“RUG”	Significa el Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio.
“Secretario”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 17.3 del Fideicomiso.
“SEDI”	Significa sistema electrónico de envío y difusión de información que a la Bolsa de Valores en que se encuentren listados los Certificados Bursátiles, le sea autorizado por la CNBV.
“Seguro de Responsabilidad Profesional”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 17.6 del Fideicomiso.
“Sesión Inicial”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 17.8 del Contrato de Fideicomiso.
“SHCP”	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
“SIEFORES”	Significa las Sociedades de Inversión Especializados en Fondos para el Retiro.
“STIV-2”	Significa el sistema electrónico de envío y difusión de la CNBV.
“Tasa Interna de Retorno”	Significa, en cualquier fecha de determinación y respecto de cada Tenedor, la tasa de descuento cuyo valor presente neto de todas las aportaciones realizadas por dicho Tenedor sea igual al valor presente neto de todas las Distribuciones recibidas por dicho Tenedor. Para efectos de dicha determinación, todas las aportaciones realizadas se entenderán que ocurrieron el día en el que hayan sido requeridas por el Fiduciario y todas las Distribuciones recibidas por dicho Tenedor se tomarán en cuenta cronológicamente y surtirán efectos en el día que efectivamente ocurrieron. Para el cálculo de la Tasa Interna de Retorno, se tomará como moneda de referencia el Peso. En caso de cualquier discrepancia o desacuerdo con respecto a la presente definición, el Administrador utilizará la función “TIR.NO.PER” (“XIRR” por sus siglas en inglés) de Microsoft Excel para determinar la Tasa Interna de Retorno.
“Tenedores”	Significa las personas físicas o morales propietarios de uno o más Certificados Bursátiles, quienes serán representados en todo momento, cuando actúen en su conjunto, por el Representante Común.
“Tiempo Mínimo de Funcionario”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Título”	Significa el título que ampare los Certificados Bursátiles, el cual cumplirá con los requisitos establecidos en los artículos 63, 64, 68 y demás aplicables de la LMV, y será suscritos y emitido en los términos del Artículo 282 de la LMV.
“Valuador Independiente”	Significa Quantit, S.A. de C.V. o cualquier otro valuador independiente con experiencia en la industria inmobiliaria.
“Vehículo de Inversión”	Significa cualquier fideicomiso, sociedad o vehículo de propósito específico creado en México mediante el cual se realizarán Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
“Vehículo Paralelo”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 8.7.1 del Contrato de Fideicomiso.

SEGUNDA. INTERPRETACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO.

Las partes convienen en que los encabezados que aparecen en cada una de las Cláusulas y Secciones de este Contrato son exclusivamente para facilitar su lectura y, por consiguiente, no se considerará que definen, limitan o describen el contenido de las Cláusulas y Secciones del mismo, ni para efectos de su interpretación y cumplimiento.

Las partes acuerdan que las declaraciones, definiciones, Cláusulas, Secciones y anexos de este Contrato, son parte integrante del presente Contrato de Fideicomiso.

Salvo que se requiera lo contrario debido al contexto, las palabras “del presente”, “en el presente” y “conforme al presente”, y las palabras de significado similar siempre que sean utilizadas en este Contrato se referirán a este Contrato en su totalidad y no a disposiciones en específico del mismo. Los términos cláusula, declaración y anexo se refieren a las Cláusulas, Declaraciones y Anexos de este Contrato, salvo que se especifique lo contrario.

Todos los términos definidos en este Contrato en forma singular o plural serán igualmente aplicables al plural y al singular, respectivamente, de los términos definidos y el género masculino, femenino o neutro incluirá todos los géneros.

Asimismo, referencias a **(i)** cualquier contrato, convenio, documento o instrumento incluye la referencia a dicho contrato, convenio, documento o instrumento, según el mismo sea modificado, ya sea total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento, y **(ii)** cualquier ley, norma, circular o reglamento incluye las reformas a los mismos en cualquier momento o a cualquier ley, norma, circular o reglamento que los sustituya.

TERCERA. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO.

El Fideicomitente constituye en este acto un fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, y designa a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario del mismo, quien a su vez acepta expresamente su cargo en los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato de Fideicomiso y se obliga a dar cabal cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, a las disposiciones del presente Contrato de Fideicomiso y a las disposiciones legales aplicables.

El Fideicomitente entrega en este acto al Fiduciario la Aportación Inicial. El Fiduciario en este acto acusa de recibida la Aportación Inicial, otorgando el recibo más amplio que en derecho proceda a favor del Fideicomitente por la Aportación Inicial mediante la suscripción del presente Contrato de Fideicomiso, junto con la entrega de su respectivo ejemplar, asimismo el Fiduciario se reserva el derecho de solicitar en cualquier momento al Fideicomitente, que le determine el origen o identificación de cualesquier depósito, aportación, transmisión, transferencia e incremento al Patrimonio del Fideicomiso, en cumplimiento de la normatividad que en tal sentido le es aplicable, y en el entendido que, los cheques se reciben salvo buen cobro, las transferencias se tendrán por recibidas cuando efectivamente hayan sido acreditadas en la cuenta del Fideicomiso y bajo ninguna circunstancia recibirá aportaciones o depósitos en efectivo o en metales amonedados.

El Fideicomiso quedará registrado en los archivos contables del Fiduciario con el número 5195, por lo que cualquier comunicado o instrucción que se gire al amparo del presente Fideicomiso y en atención del Fiduciario se deberá hacer referencia al citado número de Fideicomiso.

El Fideicomiso que se constituye en términos de este Contrato será irrevocable y por lo tanto sólo podrá ser terminado de conformidad con lo expresamente pactado, una vez que se hayan cumplido los Fines del Fideicomiso y demás disposiciones del presente Contrato de Fideicomiso.

CUARTA. PARTES EN EL FIDEICOMISO.

Son partes del presente Fideicomiso las siguientes:

Fideicomitente	Fortem Capital II, S.C.
Administrador	Fortem Capital II, S.C., o cualquier otra persona que lo sustituya en los términos del Fideicomiso.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Conjuntamente, los Tenedores, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con el Acta de Emisión, el Título y el presente Contrato de Fideicomiso.
Fideicomisario Segundo Lugar	en Fortem Capital II, S.C.. y/o, previa adhesión al Fideicomiso, cualesquiera entidades o vehículos a ser constituidos por Fortem Capital II, S.C., o cualquiera de sus Afiliadas, con la intención de recibir las Distribuciones provenientes del Fideicomiso, que le correspondan al Fideicomisario en Segundo Lugar y a quienes Fortem Capital II, S.C. les ceda la totalidad o una parte de sus derechos fideicomisarios en segundo lugar; y, cuando sea más de un Fideicomisario en Segundo Lugar, en los porcentajes que dichos Fideicomisarios en Segundo Lugar instruyan al Fiduciario mediante instrucción irrevocable, respecto a las cantidades que tenga derecho a recibir cada uno conforme a lo establecido en el Fideicomiso, o sus causahabientes o cesionarios.
Fiduciario	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, o sus causahabientes o cesionarios o quien le sustituya en sus funciones como fiduciario.
Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero,

o sus causahabientes y cesionarios o quien lo sustituya en sus funciones como representante común.

QUINTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

El patrimonio del Fideicomiso está y estará integrado, según corresponda, de la siguiente manera (el “**Patrimonio del Fideicomiso**”), sin duplicar:

- A. Por la Aportación Inicial;
- B. Los Recursos Netos de las Emisiones (incluyendo cualquier Ampliación), cualquier monto que resulte de las Emisiones Subsecuentes (como resultado de las Llamadas de Capital), de las Inversiones Permitidas y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- C. Los derechos fideicomisarios, participaciones de capital o cualquier otro derecho relacionado con los Vehículos de Inversión que adquiera el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos;
- D. Todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualesquier derechos de crédito derivado de préstamos otorgados por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualesquier pagarés o instrumentos de garantía relacionados con los mismos);
- E. Cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el presente Contrato, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas;
- F. Por los rendimientos, recursos, cantidades líquidas, derechos o efectivo derivado de las Inversiones Permitidas en que se invierta el Efectivo Fideicomitado.
- G. En su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos de la Sección 11.7 de este Contrato;
- H. Todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al, y/o adquiridos por el Fideicomiso, así como las obligaciones que asuma para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;
- I. Los Compromisos Restantes de los Tenedores; y
- J. Todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de esta Cláusula, incluyendo los derechos derivados de o relacionados con la inversión u operación del Fideicomiso incluyendo, sin limitación, el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares y en general cualesquier otro de que sea titular o adquiera en el futuro el Fideicomiso, por cualquier causa lícita y válida.

Para efectos de claridad, para efectos de los cálculos que deban realizarse en términos del

presente Fideicomiso con base en el Patrimonio del Fideicomiso, se deberá tomar en cuenta la información incluida en la información financiera, y en todo caso adicionando los Compromisos Restantes de los Tenedores.

Conforme a la Circular 1/2005 publicada por el Banco de México, se hace constar que el inventario de los bienes que a la fecha de celebración del presente Contrato integran el Patrimonio del Fideicomiso se describen en el inciso A de la presente Cláusula que hace las veces de inventario respecto de los bienes afectos al Patrimonio del Fideicomiso para todos los efectos legales a que haya lugar. Asimismo, las Partes reconocen que el Patrimonio del Fideicomiso se irá modificando en el tiempo conforme a los incisos B a J de la presente Cláusula, incluyendo las aportaciones que en un futuro se llegaren a realizar, a los rendimientos de las Inversiones y los intereses de las Inversiones Permitidas, así como a los pagos o retiros que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

SEXTA. FINES DEL FIDEICOMISO.

Los fines del Fideicomiso (los “**Fines del Fideicomiso**”) son que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones a su cargo señaladas en la presente Cláusula Sexta y aquellas previstas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, **(i)** realizar Inversiones de manera directa o indirecta a través de Vehículos de Inversión constituidos en México conforme a lo establecido en la Cláusula Octava del presente Contrato; **(ii)** distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el presente Contrato; **(iii)** realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato; y **(iv)** realizar todas aquéllas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del presente Contrato o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores, el Representante Común y aquéllas personas autorizadas para instruir al Fiduciario de conformidad con lo establecido en el **Anexo “E”** del presente Contrato) le instruya al Fiduciario por escrito, según el Administrador considere que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el presente Contrato. En relación con lo anterior, los Fines del Fideicomiso incluirán lo siguiente:

A. Recibir, conservar, mantener y en su oportunidad, enajenar la propiedad de los bienes y derechos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso y distribuir y administrar los recursos obtenidos por dichas ventas, derivado de la Emisión o por cualquier otra causa, en cada una de las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso;

B. Que el Fiduciario establezca, mantenga y administre las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el presente Contrato, y aplique y disponga de todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el presente Contrato; en el entendido que, las Cuentas del Fideicomiso podrán ser abiertas en Pesos o Dólares previa instrucción del Administrador;

C. Que el Fiduciario realice la Emisión de los Certificados Bursátiles, su inscripción en el RNV, su listado en la Bolsa de Valores y el depósito del Título que los represente en Indeval, conforme a los términos y condiciones que al efecto le instruya por escrito el Comité Técnico, y efectúe los pagos que se establecen en el Título que ampare los mismos, así como que el Fiduciario realice **(i)** la Emisión Inicial previa aprobación del Comité Técnico, **(ii)** las Llamadas de Capital, y **(iii)** las Emisiones Subsecuentes, así como todos los actos que se relacionen con lo anterior; de conformidad con las instrucciones escritas del Comité Técnico, así como del Administrador, tratándose de las Llamadas de Capital y Emisiones Subsecuentes, y lo previsto en el presente Contrato, incluyendo la suscripción de los documentos, la solicitud y obtención de la CNBV, la Bolsa

de Valores y cualquier otra Autoridad Gubernamental de autorizaciones y cualquier otro acto que resulte necesario para lo aquí previsto. De igual manera, que el Fiduciario presente toda la información y lleve a cabo todos los actos y gestiones y celebre y firme aquellos documentos necesarios o convenientes para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la Bolsa de Valores y lleve a cabo el canje o depósito del Título, según sea el caso. Asimismo, en caso de que la Asamblea de Tenedores así lo apruebe, que el Fiduciario realice la Emisión de Certificados Bursátiles con motivo de cualquier Ampliación, así como todos los actos que se relacionen con lo anterior; en el entendido que, la Emisión de Certificados con motivo de una Ampliación, podrá realizarse sin que medie oferta pública;

D. Que en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, el Fiduciario suscriba los documentos y realice los actos necesarios a fin de llevar a cabo la Emisión de los Certificados Bursátiles, incluyendo, sin limitar, el Acta de Emisión, el Título que ampare los Certificados Bursátiles, el Contrato de Colocación, y solicite y obtenga de la CNBV, la Bolsa de Valores y cualquier otra Autoridad Gubernamental, las autorizaciones necesarias para llevarlas a cabo, así como el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV, su listado en la Bolsa de Valores y el depósito del Título ante el Indeval.

E. Que el Fiduciario, previa instrucción por escrito del Comité Técnico, celebre con el Intermediario Colocador el Contrato de Colocación correspondiente conforme a los términos y condiciones que al efecto le instruya, y cumpla con las obligaciones previstas en el mismo, siempre que este no contravenga en ningún sentido los términos dispuestos bajo el presente Contrato ni los fines convenidos en el mismo;

F. Que el Fiduciario celebre, firme y deposite en Indeval y, en caso de ser necesario, sustituya el Título en los términos establecidos en el presente Contrato;

G. Que el Fiduciario mantenga, con la información y asistencia del Administrador, un registro del Monto de la Emisión Inicial y los montos derivados de cada Llamada de Capital, en cada caso, identificando los montos aportados por cada Tenedor;

H. Que el Fiduciario realice Inversiones e Inversiones Adicionales, directa o indirectamente, a través de Vehículos de Inversión de conformidad con lo establecido en la Cláusula Octava del presente Fideicomiso; y otorgar préstamos a dichos Vehículos de Inversión.

I. Que el Fiduciario lleve a cabo la desinversión programada del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésima Primera del presente Fideicomiso;

J. Que el Fiduciario, de conformidad con los requisitos establecidos en la CUAE, por instrucciones del Comité Técnico contrate al Auditor Externo y, en su caso, lo sustituya de conformidad con las instrucciones por escrito que al efecto emita el Administrador;

K. Que el Fiduciario contrate al Valuador Independiente y Proveedor de Precios y, en su caso, lo sustituya en cualquier momento de acuerdo con los términos establecidos en este Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Administrador; en el entendido, que **(i)** la contratación del Valuador Independiente y Proveedor de Precios deberá ratificarse por el Comité Técnico en la Sesión Inicial; y **(ii)** la sustitución del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios deberá aprobarse por el Comité Técnico en términos de la Sección 17.7.2 del presente Fideicomiso; en el entendido además que, la calificación de independencia del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios deberá ser realizada por la Asamblea de Tenedores;

L. Que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y en su caso sustituya, al Contador del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador;

M. Que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y en su caso, sustituya a los Asesores Independientes de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en los términos del presente Contrato;

N. Que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las instrucciones del Administrador, previa aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, celebre con el Administrador o sus respectivas Afiliadas, contratos de prestación de servicios y pague, en su caso, las Comisiones de los Proyectos;

O. Que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones del Administrador, celebre un contrato de prestación de servicios con el Representante Común;

P. Que el Fiduciario pague, exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste baste y alcance, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, incluyendo, de forma enunciativa, más no limitativa, el pago de las cantidades adeudadas a los Tenedores de conformidad con el Título que ampare Certificados Bursátiles, los Gastos de la Emisión Inicial, los Gastos de Mantenimiento, los Gastos Continuos y los Gastos de Inversión, y que lleve a cabo las operaciones cambiarias, que en su caso sean necesarias para liquidar dichos conceptos;

Q. Que el Fiduciario lleve a cabo las Distribuciones de conformidad con la Cláusula Décima Segunda del presente Fideicomiso;

R. Que el Fiduciario, a través del Administrador, prepare y proporcione toda aquella información relevante relacionada con el Fideicomiso, que de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la Bolsa de Valores y las demás disposiciones aplicables, deba entregar a las Autoridades Gubernamentales, a la Bolsa de Valores, al Comité Técnico, al Representante Común, a los Tenedores, a los Proveedores de Precios y al Valuador Independiente, a través de los medios establecidos para tal efecto y dentro de los plazos previstos en las mismas disposiciones, así como toda información que le sea solicitada o deba entregar de conformidad con el Fideicomiso; así como que el Fiduciario, a través del Administrador, lleve a cabo todos los actos necesarios para el debido cumplimiento de las obligaciones fiscales a su cargo, de conformidad con la Ley Aplicable en materia fiscal y en los términos establecidos en el presente Contrato de Fideicomiso.

S. Que el Fiduciario invierta cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas;

T. Que el Fiduciario, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, lleve a cabo las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares conforme sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso y para administrar los Vehículos de Inversión, en cada caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de reconocido prestigio en México en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas;

U. Que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador (y siempre que, de requerirse, se cuente con la autorización previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda), celebre operaciones financieras derivadas a efecto de administrar riesgos y/o proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a efecto de obtener coberturas respecto de tasas de interés en los términos establecidos en la Sección 11.7 del presente Contrato; en el entendido que, en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos;

V. Que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba del Comité Técnico, del Administrador o quien esté facultado para instruirlo y en términos de lo establecido al efecto en el presente Contrato de Fideicomiso, otorgue y, en su caso, revoque, los poderes generales limitados o especiales revocables y con rendición de cuentas periódica que se requieran para la consecución de los Fines del Fideicomiso o para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el presente Contrato de Fideicomiso, en el entendido que, en ningún caso, el Fiduciario podrá otorgar poderes con facultades de dominio, para abrir o cancelar cuentas bancarias, suscribir, avalar u otorgar títulos de crédito ni para otorgar, sustituir o delegar facultades, mismas que en todo momento serán ejercidas por los delegados fiduciarios del Fiduciario; los poderes únicamente podrán ser otorgados a personas físicas, y todos los poderes otorgados por el Fiduciario deberán establecer la obligación a cargo de los apoderados, de rendir un informe de cuentas mensual sobre el ejercicio del mismo, serán indelegables e insustituibles, parcial o totalmente, así como ser conforme a las políticas institucionales del Fiduciario;

W. Que el Fiduciario, en su caso, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, celebre un contrato de administración sustituto con un administrador sustituto, de conformidad con los términos establecidos al efecto en el Contrato de Administración;

X. Que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, o del Comité Técnico, según corresponda y únicamente cuando ésta sea requerida conforme al presente Contrato, solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, incluyendo a través de emisiones de certificados bursátiles, bonos, o cualquier otro tipo de deuda, así como constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance;

Y. Que el Fiduciario lleve a cabo una reapertura o Ampliación al Monto Máximo de la Emisión, en cada caso, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el presente Contrato;

Z. Que el Fiduciario cumpla con las obligaciones que le correspondan conforme a la CUAE a través del Comité Técnico y los delegados fiduciarios del Fiduciario, respectivamente, de conformidad con lo previsto en dichas disposiciones;

AA. Que en la Fecha de Emisión Inicial (así como en la fecha, en su caso, de cualquiera Ampliación), pague con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo dispuesto en el presente Contrato, los Gastos de la Emisión Inicial (o reembolsar al Administrador, o a cualquiera de sus Afiliadas, cualesquiera de dichos gastos pagados por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas) que se hayan generado a dicha Fecha de la Emisión Inicial de conformidad con las instrucciones que emita el Administrador;

BB. Que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde el mismo alcance, los terceros que asistan al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por escrito por dicho Representante Común;

CC. Que el Fiduciario lleve a cabo todos los actos necesarios para verificar, con base en la información proporcionada por el Fideicomitente, el Administrador y cualquier otra Persona que esté obligado a entregar información al Fiduciario, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;

DD. Que una vez concluida la vigencia del Contrato de Fideicomiso y que se hayan cubierto todas las cantidades pagaderas bajo los Certificados Bursátiles, previa instrucción del Administrador con el visto bueno del Representante Común, el Fiduciario distribuya a quien corresponda los bienes, derechos y cualquier otro activo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso en ese momento, de conformidad con lo establecido en este Contrato de Fideicomiso y dé por extinguido el Fideicomiso, otorgando al Fideicomitente y a su vez este último al Fiduciario, de ser aplicable, el finiquito más amplio que en su derecho corresponda;

EE. Que el Fiduciario realice todos los actos que sean convenientes o necesarios para que las disposiciones contenidas en el presente Contrato surtan efectos plenos frente a terceros, incluyendo sin limitar, contratar a un fedatario público conforme a la instrucción que reciba del Fideicomitente o el Administrador para llevar a cabo la inscripción de este Contrato y cualquier modificación al mismo en el RUG y mantener vigente dicha inscripción por el plazo de vigencia del mismo;

FF. Que, en lo no previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario lleve a cabo o suscriba todos los actos que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, según corresponda conforme al presente Contrato, siempre que no contravenga la Ley Aplicable;

GG. En términos generales, que el Fiduciario lleve a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir los Fines del Fideicomiso, incluyendo sin limitar el constituirse como fideicomitente, accionista, acreditado, socio o cualquier otra figura legal a efecto de participar en los Vehículos de Inversión, el ejercicio de sus derechos fideicomisarios, corporativos o de cualquier otra índole en relación con los Vehículos de Inversión y las estipulaciones del presente Contrato y la Ley Aplicable, siempre y cuando sea debidamente instruido por el Administrador, según resulte necesario, contando con las autorizaciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores (en caso de ser requeridas) para la realización de los mismos en términos de la legislación aplicable.

El Fideicomitente reconoce que el Fiduciario no estará obligado a realizar acto alguno en contravención a este Fideicomiso o a la legislación aplicable. Asimismo, las partes acuerdan que el Fiduciario no será responsable por aquellos actos que realice en seguimiento de las instrucciones que por escrito el Comité Técnico, del Fideicomitente, del Fideicomisario en Segundo Lugar, del Administrador, de la Asamblea de Tenedores o del Representante Común, según sea el caso, le entreguen conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

De conformidad con lo establecido en la Cláusula Octava del presente Fideicomiso, el Fideicomiso podrá otorgar financiamientos a, y/o suscribir y adquirir los títulos de capital de Vehículos de Inversión y, en general, participar en la administración de éstos. Asimismo, el Fideicomiso se podrá constituir como obligado solidario de los Vehículos de Inversión respecto de cualquier Proyecto Inmobiliario.

SÉPTIMA. EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES CON LLAMADAS DE CAPITAL CON ACTUALIZACIÓN DEL MONTO.

7.1 Emisión. En cumplimiento a lo establecido en los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1 fracción I, 64, 64 Bis, 64 Bis 1 fracción I, 64 Bis 2 y 68 de la LMV, el artículo 7, fracción VI de la Circular Única de Emisoras, así como del presente Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y en el Título, el Fiduciario emitirá Certificados Bursátiles hasta por el Monto Máximo de la Emisión que se establece en el Acta de Emisión, siendo la Aportación Mínima Inicial del conjunto de Tenedores la cantidad prevista en dicho instrumento, equivalente a por lo menos, el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión (según el mismo puede aumentarse en caso de Ampliaciones), de conformidad con las instrucciones que al efecto le entregue el Comité Técnico.

7.2 Aportación Mínima Inicial. En la Fecha de Emisión Inicial los Tenedores deberán suscribir y pagar el número de Certificados Bursátiles establecido en el Acta de Emisión, por un monto total establecido en dicho instrumento, mismos que representarán cuando menos el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, y por la mera suscripción de los Certificados Bursátiles, estarán comprometidos a lo siguiente: **(i)** pagar el valor de suscripción de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Emisión Inicial (la “**Aportación Mínima Inicial**”); y **(ii)** asumir la obligación de suscribir los Certificados que le correspondan en cada Emisión Subsecuente; lo anterior bajo el mecanismo de Llamadas de Capital que se describe más adelante en la presente Cláusula y conforme a la Circular Única de Emisoras.

7.3 Emisión Inicial, Inscripción y Listado de los Certificados Bursátiles.

7.3.1. Emisión Inicial. El Fiduciario se obliga a celebrar con el Intermediario Colocador, el Contrato de Colocación bajo la modalidad de mejores esfuerzos de acuerdo con los términos y condiciones que el Comité Técnico le instruya.

En la Fecha de Emisión Inicial, así como en su caso, en las Ofertas Subsecuentes, el Fiduciario, emitirá para ser colocados con la intervención del Intermediario Colocador, los Certificados entre el público inversionista a través de oferta pública restringida. Para lo anterior, el Fiduciario se obliga a llevar a cabo aquellos actos necesarios para la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y para su listado en la Bolsa de Valores y demás registros similares o en otras jurisdicciones, según le sea instruido por el Comité Técnico. La Emisión Inicial deberá realizarse por la Aportación Mínima Inicial del conjunto de Tenedores, la cual deberá representar, por lo menos, el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, para lo cual los Tenedores deberán suscribir y pagar el número de Certificados Bursátiles correspondientes a su Aportación Mínima Inicial, y la cual podrá alcanzarse mediante la realización de Ofertas Subsecuentes.

En caso que en el plazo de 1 (un) año, a partir de la Fecha de Emisión Inicial, en conjunto con las Ofertas Subsecuentes que, en su caso, se realicen, se coloque un monto menor a la Aportación Mínima Inicial considerada para todos los Tenedores, en relación al Monto Máximo de la Emisión, conforme a lo establecido en la Sección 7.2 anterior, se deberá modificar el Acta de Emisión, sin que sea necesario para dichos efectos la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en virtud de que no se afectan los derechos de estos últimos y de que se realizarán únicamente las modificaciones necesarias para reflejar el monto que efectivamente se hubiere colocado y demás que deriven del mismo, incluyendo sin limitar la Aportación Mínima Inicial del conjunto de Tenedores y el Monto Máximo de la Emisión. En dicho caso, se estará a lo dispuesto en el Artículo 14 de la Circular Única de Emisoras.

En términos de la Circular Única de Emisoras, el Fiduciario realizará diversas ofertas públicas hasta alcanzar a colocar el monto de la Aportación Mínima Inicial (las “**Ofertas Subsecuentes**”), siempre que los Certificados Bursátiles se ofrezcan en oferta pública restringida; en el entendido que, el plazo máximo en que se podrán llevar a cabo las Ofertas Subsecuentes a que alude este párrafo será de 1 (un) año, a partir de la Fecha de Emisión Inicial. El precio de colocación de los Certificados Bursátiles que se ofrezcan en cada una de las Ofertas Subsecuentes que tengan lugar con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial, será de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno; en el entendido que, el Administrador, a su sola discreción, podrá establecer el pago de una prima adicional a dicho precio, por cada Certificado Bursátil a ser colocado.

A fin de realizar las Ofertas Subsecuentes, el Fiduciario deberá acreditar ante la CNBV estar al corriente en la entrega de información periódica a que hace referencia el Título Cuarto de la Circular Única de Emisoras. En estos supuestos, no será necesario que la Asamblea de Tenedores apruebe las Ofertas Subsecuentes.

El Fiduciario, previo a llevar a cabo la colocación de cada Oferta Subsecuente, deberá comunicar a la CNBV, a la Bolsa de Valores y a Indeval, con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al cierre de libro, las características de ésta, así como presentar el aviso de oferta pública correspondiente a la Oferta Subsecuente.

7.3.2. Emisiones Subsecuentes. El Fiduciario previa instrucción por escrito del Administrador emitirá, sujeto a la actualización de su inscripción en el RNV, Certificados en cada fecha en que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente conforme al mecanismo de Llamadas de Capital, sin que sea necesario consentimiento alguno de los Tenedores, la celebración de una Sesión de Comité Técnico, Asamblea de Tenedores o la modificación del Acta de Emisión para llevar a cabo la Llamada de Capital; en el entendido que, el Administrador no podrá instruir al Fiduciario llevar a cabo Emisiones Subsecuentes cuyo monto acumulado, junto el monto de la Emisión Inicial, sea mayor al Monto Máximo de la Emisión.

El Fiduciario deberá solicitar a la CNBV la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV con anterioridad a la Llamada de Capital correspondiente, en términos del Artículo 14, fracción II tercer párrafo de la Circular Única de Emisoras, a fin de contar con dicha actualización antes de que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente correspondiente. Al solicitar la actualización de la inscripción en el RNV, el Fiduciario deberá presentar a la CNBV un aviso con fines informativos que contenga las características de la Llamada de Capital de que se trate. Asimismo, al momento de solicitar a la CNBV la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV, se deberá solicitar a la Bolsa de Valores la actualización del registro de los Certificados Bursátiles en dicha institución.

Por otro lado, el Fiduciario deberá canjear el Título en Indeval, sin que sea necesaria la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, y dicho Título deberá modificarse únicamente para actualizar el número de Certificados Bursátiles que amparará (y las referencias relativas a la Fecha de Emisión Subsecuente y demás asociadas a la Emisión Subsecuente), pero los demás términos y condiciones no serán modificados, incluyendo, sin limitar, la fecha de vencimiento, clave de pizarra y Fechas de Emisión Iniciales; en el entendido que, el Título a ser depositado en sustitución del anterior, deberá ser presentado en Indeval a más tardar en la Fecha Límite de Suscripción correspondiente.

Adicionalmente, a más tardar el Día Hábil anterior a que el Administrador entregue al Fiduciario una Instrucción de Llamada de Capital, y previo requerimiento del Administrador de la convocatoria respectiva en los términos del presente Contrato, la Asamblea de Tenedores para aprobar

el Destino de los Recursos obtenidos con cada Llamada de Capital, cuando sean al menos iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, salvo que el Destino de los Recursos de la Llamada de Capital sea exclusivamente una o más Inversiones (incluyendo los gastos asociados a la misma) que ya hayan sido previamente autorizadas por el órgano correspondiente, en cuyo caso no será necesaria adicionalmente la aprobación prevista en el presente párrafo.

7.3.3. Ampliaciones. Sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores y la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV, el Fiduciario podrá realizar Ampliaciones al Monto Máximo de la Emisión, mediante la emisión de Certificados Bursátiles; en el entendido que, dichos Certificados únicamente podrán ser suscritos por inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas; y en el entendido, además, que los Certificados Bursátiles que sean emitidos con motivo de una Ampliación, tendrán las mismas características y conferirán a sus tenedores los mismos derechos que confieren los Certificados Bursátiles correspondientes a la oferta original.

En caso de que se presente una Ampliación, el Fiduciario deberá, conforme a las instrucciones del Administrador, ofrecer a los Tenedores una Opción de Ampliación de Certificados.

De conformidad con las instrucciones previas por escrito del Administrador, el Fiduciario publicará un aviso relacionado con dicha Emisión Inicial de Certificados a través del SEDI y el STIV-2, debiendo notificar al Indeval (en la forma establecida por Indeval), por lo menos 6 (seis) Días Hábiles antes a la Fecha de la Emisión Inicial correspondiente (cada aviso, una “**Notificación de Ampliación**”). Dicha Notificación de Ampliación deberá incluir lo siguiente:

- A. El monto de la Ampliación;
- B. El precio por Certificado correspondiente;
- C. El monto de la Aportación Mínima de Capital correspondiente a la Ampliación, que en todo caso será al menos el 20% (veinte por ciento) de la porción del Monto Máximo de la Emisión correspondiente a dicha Ampliación;
- D. El número de Certificados a ser emitidos en la Emisión Inicial correspondiente;
- E. La Fecha Límite de Ejercicio;
- F. El Proceso de Asignación de la Ampliación y
- G. La Fecha de la Emisión Inicial de Ampliación correspondiente.
- H. La Fecha Ex – Derecho.

Los Tenedores tendrán derecho a suscribir Certificados con motivo de una Ampliación; en el entendido que, dichos Tenedores de Certificados podrán adquirir Certificados de conformidad con el Proceso de Asignación que en cada caso establezca el Administrador en la Notificación de Ampliación; en el entendido, además, que los Certificados que sean emitidos con motivo de una Ampliación, podrán ser igualmente adquiridos por Personas que no sean Tenedores, sujeto al Proceso de Asignación definido por el Administrador.

El aviso de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión podrá contener respecto de los Certificados, otras disposiciones que sirvan para efectos de determinar la operación y cálculos a

realizarse respecto de los Certificados, en la medida que no contravengan lo dispuesto en el presente Contrato, el Acta de Emisión, en su caso, o los Documentos de la Emisión, en el entendido que, dicho aviso deberá de desarrollar la información necesaria al respecto.

Cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en el aviso de la Ampliación del Monto Máximo de la Emisión, sea titular de Certificados, en términos de la legislación aplicable, tendrá derecho a ejercer la Opción de Ampliación de la Emisión correspondiente y adquirir Certificados de la serie que se trate. El ejercicio de la Opción de Ampliación se realizará por cualquier Tenedor mediante la entrega de una instrucción firme, incondicional e irrevocable al intermediario financiero que mantenga en custodia sus Certificados para que éste envíe a Indeval, con copia al Fiduciario y al Representante Común, a más tardar en la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación y, en su caso la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación, un aviso por escrito (el “**Aviso de Ejercicio de Opción de Ampliación**”), que tendrá el carácter de incondicional e irrevocable (por lo que no podrá incluir condición alguna), donde dicho intermediario financiero correspondiente manifieste que, por instrucción de su cliente, ejerce el derecho de adquirir, en relación con la Opción de Ampliación, el número de Certificados de que se trate y que se indique en dicho Aviso de Ejercicio de Opción de Ampliación, según corresponda.

El número de Certificados emitidos en cada Opción de Ampliación que serán asignados a cada Tenedor se determinará sumando **(i)** el número de Certificados de que se trate identificados en el Aviso de Ejercicio de Opción de Ampliación entregado previo a la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación, y **(ii)**, en su caso, el número de Certificados identificados en el Aviso de Ejercicio de Opción de Ampliación entregado previo a la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación, en el entendido que, en este caso, si las ofertas de adquisición superan el número de Certificados disponibles, les serán asignados proporcionalmente considerando su tenencia de Certificados (calculada respecto de la totalidad de los Certificados respecto de los cuales si haya ejercido la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión) y los Certificados que no hayan sido objeto de un ejercicio de Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión por otros Tenedores.

Cada Tenedor de Certificados que haya ejercido su Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión conforme a lo previsto en los incisos anteriores, deberá pagar el precio correspondiente a los Certificados respecto de los cuales ejerza la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión y que le sean asignados en dicha Ampliación del Monto Máximo de la Emisión.

En caso de que al cierre de operaciones de la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación o la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación el Fiduciario no hubiere recibido evidencia de los Avisos de Ejercicio de Opción de Ampliación correspondientes a la totalidad de los Certificados a ser emitidos, el Fiduciario podrá modificar la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión o emitir un nuevo aviso de conformidad con las instrucciones del Administrador entregadas al Fiduciario, con copia al Representante Común, debiendo hacer el anuncio respectivo a través del SEDI a más tardar antes del inicio de operaciones del Día Hábil inmediato siguiente a dicha Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación o la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación.

Los Certificados respecto de los cuales no se ejerza la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión y no se asignen a Tenedor alguno conforme a los incisos anteriores, serán cancelados por el Fiduciario. El Fiduciario deberá sustituir el Título que hubiera depositado en Indeval conforme al inciso (i) anterior por un Título que represente la totalidad de los Certificados que hayan sido efectivamente suscritos y pagados.

Considerando los mecanismos de operación de la Bolsa de Valores, los Tenedores que adquieran Certificados objeto de la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en el aviso de la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión, no tendrá derecho a adquirir los Certificados de la serie que se trate. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir antes de la Fecha Límite de Ejercicio de la opción de Ampliación y la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación, los Certificados que tenga derecho a adquirir conforme a la Opción de Ampliación que corresponda en base al número de Certificados de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la fecha de la Ampliación del Monto Máximo de la Emisión correspondiente ya no es titular de los mismos.

El monto de la aportación que realice cada Tenedor al Fideicomiso será igual al monto que resulte de multiplicar el número de Certificados Bursátiles que suscriba dicho Tenedor en la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión correspondiente, por el precio por Certificado Bursátil correspondiente.

Los montos que reciba el Fiduciario respecto de la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión serán recibidos en la Cuenta General y estarán sujetos a los procedimientos que se establecen en el presente Contrato.

En caso de que algún Tenedor haya ejercido su Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión y no haya pagado los Certificados respecto de los cuales ejerció su Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión en la fecha de Ampliación identificada en el aviso de la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión, contará con un periodo de cura de 3 (tres) Días Hábiles para pagar en adición al precio de los Certificados correspondientes, una penalidad calculada aplicando, al precio de los Certificados correspondientes, una tasa de interés anual equivalente al resultado de multiplicar por 2 (dos), la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 29 (veintinueve) días naturales (o en su defecto al plazo que más se aproxime a dicho plazo) que sea dada a conocer por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el Día Hábil inmediato anterior a la fecha de Ampliación identificada en el aviso de la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión (o aquella tasa de interés que la sustituya en caso de que la misma deje de existir). Dicha penalidad será calculada por el Administrador y pagada al Fiduciario. Las cantidades recibidas por el Fideicomiso en concepto de penalidad en términos de lo anterior serán aplicadas de conformidad con las instrucciones del Administrador con copia al Representante Común.

En virtud del mecanismo de Opción de Ampliación que se establece en esta Sección, si un Tenedor existente no ofrece adquirir o no paga los Certificados que se emitan en la fecha de Ampliación en la medida que tenga derecho a hacerlo, se verá sujeto a una dilución, ya que el número de Certificados Bursátiles respecto de los cuales sea titular representará un porcentaje menor del número total de Certificados Bursátiles en circulación después de la ampliación respectiva, y el porcentaje de los demás Tenedores que si hayan ejercido su derecho y realizado el pago respectivo se acrecentará. Dicha dilución para el Tenedor que no ejerza su Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión y no pague los mismos tendrá los efectos descritos más adelante.

Cada Tenedor de Certificados, por la mera tenencia o adquisición de los Certificados de los que sea titular reconoce, conviene y acepta **(i)** las reglas previstas en esta Cláusula para determinar el monto de Certificados que será asignado a cada Tenedor que ejerza una Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión, y el monto al cual ascenderá la porción de cualquier Inversión que será realizada con recursos que resulten de una Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión, y **(ii)** en caso de no participar en la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión

que se anuncie, el porcentaje de Certificados de los que sea titular respecto de todos los Certificados en circulación será menor una vez que se pongan en circulación los Certificados respectivos.

En caso de que Administrador haya anunciado una Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, pero que por cualquier razón no se consume, los costos y gastos que resulten del anuncio y ejercicio de dicha Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión, incluyendo los honorarios y gastos de asesores legales y fiscales o de cualquier otro tipo, así como las cantidades correspondientes a derechos de estudio y trámite, registro, listado y depósito pagaderos a la CNBV o la Bolsa de Valores en la que se hayan pretendido listar los Certificados adicionales respectivos, e Indeval, en cada caso, que se relacionen directamente con dicha Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión serán pagados con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso, para su pago o reembolso, situación que los Tenedores reconocen y aceptan por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles.

7.5 Título. Los Certificados Bursátiles emitidos por el Fideicomiso estarán documentados mediante un solo Título que amparará todos los Certificados Bursátiles en circulación (el “**Título**”); en el entendido que, en relación con cualquier Ampliación o Emisión Subsecuente, el Título anterior será canjeado por un nuevo Título que represente todos los Certificados (incluyendo los emitidos conforme a dicha Ampliación o Emisión Subsecuente) a más tardar en la fecha en que se lleve a cabo dicha Ampliación o Emisión Subsecuente.

Los Certificados Bursátiles darán a sus Tenedores el derecho de recibir, en estricto apego a lo dispuesto en este Fideicomiso, las Distribuciones, en términos de lo dispuesto en la Cláusula Décima Segunda del presente Fideicomiso.

7.6 Acta de Emisión. El Fiduciario deberá realizar la emisión de los Certificados Bursátiles con base en el Acta de Emisión, la cual deberá contener los requerimientos mínimos establecidos en la LMV y la Circular Única de Emisoras.

7.7 Llamadas de Capital. Durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario, con la instrucción del Administrador, podrá realizar Llamadas de Capital a los Tenedores, cuyos recursos serán utilizados por el Fiduciario para los propósitos que el Administrador determine, que podrán ser, **(i)** la realización de Inversiones, **(ii)** el pago de Gastos de Mantenimiento (incluyendo el fondeo de la Reserva para Gastos de Mantenimiento), Gastos de Inversión y Gastos Continuos, y **(iii)** la realización de Inversiones Adicionales; en el entendido que, el Fiduciario no tendrá derecho a efectuar Llamadas de Capital una vez concluido el Periodo de Inversión, salvo en los supuestos de excepción que más adelante se indican.

Una vez que se haya llevado a cabo el pago de los Certificados correspondientes a una Emisión Subsecuente por parte de los Tenedores, el Indeval entregará los mismos a los Tenedores, con la finalidad de reflejar su Contribución Adicional.

Los recursos obtenidos de las Contribuciones Adicionales se depositarán en la Cuenta General para ser aplicados conforme a lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario no podrá realizar Llamadas de Capital después de que termine el Periodo de Inversión, salvo en los siguientes casos:

A. Para pagar Gastos de la Emisión Inicial, así como para fondear la Reserva para Gastos de Mantenimiento y pagar Gastos de Mantenimiento y Gastos Continuos;

B. Para pagar la Comisión de Administración;

C. Se podrán realizar Llamadas de Capital para cumplir compromisos de inversión asumidos durante el Periodo de Inversión, así como Inversiones Adicionales y pagar Gastos de Inversión relacionados con las mismas, siempre y cuando, para dichas Inversiones Adicionales, se cuente, de requerirse, con la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según el porcentaje que representen, considerando el monto de la Inversión original; y

D. Pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión.

7.7.1 Procedimiento para las Llamadas de Capital. Previo a la realización de una Llamada de Capital, con al menos 10 (diez) Días Hábles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, con copia al Representante Común, una Instrucción de Llamada de Capital, que deberá incluir, cuando menos, la siguiente información:

A. El número de Llamada de Capital;

B. La Fecha de Registro, la Fecha Ex-Derecho, la Fecha Límite de Suscripción y la Fecha de Emisión Subsecuente;

C. El Monto Adicional Requerido, en el entendido que, la suma de los Montos Adicionales Requeridos, y el resto de los Montos Adicionales Requeridos como resultado de Llamadas de Capital anteriores junto con las Aportaciones Mínimas Iniciales del conjunto de Tenedores, no deberá exceder en su conjunto del Monto Máximo de la Emisión;

D. El número de Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Subsecuente;

E. La Fecha de Emisión Subsecuente;

F. El precio de suscripción de cada Certificado;

G. El Compromiso por Certificado que cada Tenedor deberá suscribir y pagar por cada Certificado Bursátil en circulación del que sea titular antes de la Emisión Subsecuente;

H. El Destino de los Recursos; y

I. El estimado de los gastos relacionados con la Llamada de Capital.

El Fiduciario, con al menos 9 (nueve) Días Hábles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente, deberá notificar a los Tenedores sobre la Llamada de Capital correspondiente, mediante la publicación del anuncio respectivo a través del SEDI con el formato “Aviso de Derechos de Tenedores” (el “**Aviso de Derechos a los Tenedores**”), mismo que deberá incluir la información mencionada en el párrafo anterior; en el entendido que, el plazo de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente con el que se le deberá notificar a los Tenedores sobre dicha Llamada de Capital, podrá ser mayor, a discreción del Administrador, sujeto a lo establecido en la Circular Única de Emisoras y los mecanismos de operación de la Bolsa de Valores e Indeval. En caso de que el Fiduciario no cuente con el oficio de autorización de la CNBV, respecto a la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV el día de la publicación del primer anuncio de la Llamada de Capital, se deberá mencionar dentro del texto del Aviso de Derechos de Tenedores correspondiente

que la Emisión Subsecuente se encuentra sujeta a la expedición de dicho oficio por parte de la CNBV.

El Fiduciario deberá entregar copia del Aviso de Derechos a los Tenedores al Indeval, a la Bolsa de Valores y a la CNBV por escrito o por los medios que estos determinen, y al Representante Común a más tardar el siguiente día al que se realice la Llamada de Capital correspondiente; en el entendido que, el Aviso de Derechos deberá ser anunciado nuevamente en el SEDI cada 2 (dos) Días Hábiles contados a partir de la primera notificación y hasta la Fecha Límite de Suscripción.

En adición a lo anterior, el Fiduciario deberá realizar lo siguiente:

- (a) A más tardar el noveno Día Hábil antes de la Fecha de Emisión Subsecuente, se deberá publicar en el SEDI la notificación a la Bolsa de Valores sobre la Llamada de Capital correspondiente.
- (b) A más tardar el sexto Día Hábil previo a la Fecha de Emisión Subsecuente, se deberá publicar en el SEDI el Aviso de Canje del Título (el “**Aviso de Canje**”) con el formato de Aviso de Derechos de Tenedores (Canje) derivado de la Emisión Subsecuente.
- (c) A más tardar el Día Hábil anterior a la Fecha Ex-Derecho (a más tardar a las 15:00 horas), se deberá publicar en el SEDI el oficio de autorización de la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV que sea emitido por la CNBV. En caso de que el Fiduciario no cuente con el oficio de autorización de la CNBV, respecto a la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV el día de la publicación del primer anuncio de la Llamada de Capital, se deberá mencionar dentro del texto del Aviso de Derechos correspondiente que la Emisión Subsecuente se encuentra sujeta a la expedición de dicho oficio por parte de la CNBV
- (d) A más tardar en la Fecha de Emisión Subsecuente, se deberá publicar en el SEDI copia del Título depositado en Indeval en sustitución del anterior.
- (e) A más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha de Límite de Suscripción, se deberá publicar en el SEDI el resultado de la Llamada de Capital correspondiente.

Cada Tenedor que, al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en la Llamada de Capital respectiva, sea titular de Certificados Bursátiles en términos de la legislación aplicable, deberá:

i. Ofrecer suscribir, mediante notificación a Indeval, a más tardar al cierre de operaciones de Indeval en la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados derivados de la Emisión Subsecuente que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en base al Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que sea titular al cierre de operaciones de la Fecha de Registro; y

ii. Pagar, por conducto de Indeval, dichos Certificados derivados e la Emisión Subsecuente en la Fecha de Emisión Subsecuente; en el entendido que, el número de Certificados que cada Tenedor deberá ofrecer suscribir y pagar, se determinará multiplicando el Compromiso por Certificado por el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular dicho Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo, en el entendido, que en caso de que el número de Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir y pagar a un Tenedor

en la Fecha de Emisión Subsecuente sea menor a 1 (uno), el número de Certificados Bursátiles que deberá suscribir y pagar será 1 (uno).

El Fiduciario únicamente emitirá los Certificados Bursátiles que los Tenedores hayan ofrecido suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción y hayan pagado efectivamente en la Fecha de Emisión Subsecuente (o aquellos que se hayan suscrito y pagado dentro del Periodo de Cura). Sólo tendrán derecho a suscribir los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente, los Tenedores de Certificados Bursátiles con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que sean titulares en la Fecha de Registro. La suscripción se considerará realizada en la fecha en que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente y se hayan pagado los Certificados correspondientes. En caso de que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados que le correspondan, ya sea en su totalidad o en una porción, se verá sujeto a la Dilución Punitiva que se describe en la Sección 7.7.2 del presente Fideicomiso.

Considerando los mecanismos de operación de la Bolsa de Valores, cualquier Persona que adquiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados que se emitan en la Emisión Subsecuente correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la Dilución Punitiva que se describe en la Sección 7.7.2. Por otro lado, el Tenedor que transfiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados derivados de la Emisión Subsecuente que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la fecha de la Emisión Subsecuente ya no es titular de los mismos.

En caso de que al cierre de operaciones de la Fecha Límite de Suscripción el Fiduciario no hubiere recibido evidencia de las órdenes de suscripción enviadas a Indeval, correspondientes a todos los Certificados Bursátiles a ser emitidos en la Emisión Subsecuente correspondiente, el Fiduciario:

A. Podrá modificar conforme a las instrucciones del Administrador la Llamada de Capital mediante la prórroga a la Fecha Límite de Suscripción por un plazo de 2 (dos) Días Hábiles (dicha modificación, una **“Prórroga de Llamada de Capital”**); y,

B. Podrá modificar otros aspectos de la Llamada de Capital o cancelarla y emitir una nueva Llamada de Capital de conformidad con las instrucciones del Administrador, en cualquier caso debiendo hacer el anuncio respectivo a través del SEDI y entregando un aviso por escrito a Indeval, a la Bolsa de Valores, a la CNBV, con copia al Representante Común, notificando dicha prórroga o modificación a la Llamada de Capital respectiva (incluyendo, de ser el caso, cualquier modificación a la Fecha de Emisión Subsecuente respectiva) a más tardar antes del inicio de operaciones del Día Hábil inmediato siguiente a dicha Fecha Límite de Suscripción. La nueva Llamada de Capital o la Llamada de Capital modificada deberá cumplir, en todo caso, con los requisitos establecidos para una Llamada de Capital que se establecen en la presente Cláusula, incluyendo sin limitación, los tiempos con que la misma deba realizarse salvo que la única modificación de dicha Llamada de Capital sea la Prórroga de Llamada de Capital y, por consiguiente, la Fecha de Emisión Subsecuente.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, podrá otorgar un periodo de 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Subsecuente (el **“Periodo de Cura”**), para que cualquier Tenedor que haya ofrecido suscribir la totalidad de los Certificados Bursátiles que le haya correspondido suscribir conforme a la Llamada de Capital en la Fecha Límite de Suscripción, pero haya incumplido con el pago de los mismos en la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, pague dichos Certificados. Para efectos de lo

anterior, cualquier Tenedor que haya ofrecido suscribir pero no haya pagado los Certificados que le correspondan en la Fecha de Emisión Subsecuente, pagará, en adición al precio de los Certificados correspondientes, directamente a la Cuenta General del Fideicomiso, una penalidad calculada aplicando, al precio de los Certificados correspondientes, una tasa de interés anual equivalente al resultado de multiplicar por 2 (dos) la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 29 (veintinueve) días naturales, que sea publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el Día Hábil inmediato anterior a la original Fecha de Emisión Subsecuente, por el número de días naturales transcurridos a partir del Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente original y, en su caso, hasta la Fecha de Emisión Subsecuente prorrogada, que será el tercer Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente original (en el entendido que el cálculo de la penalidad se efectuará utilizando el procedimiento de días naturales transcurridos, con divisor de 360 (trescientos sesenta) días. Las cantidades recibidas por el Fideicomiso en concepto de penalidad en términos de lo anterior serán utilizadas de conformidad con las instrucciones del Administrador, para lo siguiente:

(a) En su caso, pagar al Fiduciario y al Administrador los gastos debidamente comprobados incurridos durante el Periodo de Cura como resultado del incumplimiento del Tenedor;

(b) Para realizar Inversiones, Inversiones Adicionales y pagar Gastos de Inversión relacionados con las mismas.

(c) Para aumentar los montos depositados en la Reserva para Gastos de Mantenimiento y en la Reserva para Gastos de Asesoría.

A más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, el Fiduciario por instrucciones del Administrador deberá notificar a los Tenedores sobre el inicio del Periodo de Cura, mediante la publicación del anuncio respectivo a través del SEDI. El Fiduciario deberá entregar copia de dicho anuncio al Indeval, por escrito en la misma fecha en la que se publique en el SEDI, a la CNBV y a la Bolsa de Valores; en el entendido que, al finalizar el Periodo de Cura, el Fiduciario emitirá un nuevo Título y canjeará el título depositado inicialmente en la Fecha de Emisión Subsecuente respectiva, con la finalidad de que dicho Título refleje inclusive los Certificados efectivamente suscritos y pagados por los Tenedores al finalizar el Periodo de Cura. Derivado de lo anterior, el Indeval transferirá conforme a la información entregada por el Fiduciario el número de Certificados Bursátiles de la Emisión Subsecuente que corresponda, a aquellos Tenedores que efectivamente pagaron las cantidades señaladas en este párrafo, como resultado del Periodo de Cura referido.

Ni Indeval, ni el Fiduciario intervendrán en el cálculo de las penalidades aplicables en el Periodo de Cura contenido en el presente apartado, las cuales serán calculadas por el Administrador con apoyo del Representante Común.

El Fiduciario deberá mantener, con la asistencia y con la información que le proporcione el Administrador e Indeval, un registro en el que conste el monto de las aportaciones recibidas por el Fideicomiso como resultado de las Emisiones Iniciales y de cada Emisión Subsecuente, el monto de los Compromisos Restantes de los Tenedores, el número de Certificados Bursátiles que correspondió emitir en cada Emisión Subsecuente que se hubiera realizado a esa fecha, y el Compromiso por Certificado correspondiente a cada Certificado Bursátil en circulación para cada Emisión Subsecuente que se hubiera realizado a esa fecha.

Los Certificados Bursátiles que se emitan en la Fecha de Emisión Inicial, serán ofrecidos para su suscripción a un precio de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno, y se considerará que cada

Tenedor aporta \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) al Fideicomiso por cada Certificado Bursátil que adquiriera en la Fecha de Emisión Inicial. En virtud de lo anterior, el número de Certificados a emitirse en la Emisión Inicial será igual al monto a ser emitido dividido entre 100 (cien).

Por otro lado, el precio de los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial de cualquier Ampliación, tendrán el precio que se establezca en el aviso con fines informativos que se publique con motivo de dicha Ampliación.

El número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir en una Emisión Subsecuente, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas, se determinará utilizando la siguiente fórmula (en el entendido que el número de Certificados que efectivamente se emitan en una Emisión Subsecuente podrá ser ajustado para reflejar el monto que haya sido efectivamente suscrito en la Fecha Límite de Suscripción correspondiente, y que dicho ajuste no afectará los cálculos siguientes):

$$X_i = (2^i) (Y_i/100)$$

Donde:

X_i = al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir en la Emisión Subsecuente correspondiente, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas a la fecha de cálculo respectiva

Y_i = al monto de la Emisión Subsecuente correspondiente

i = al número de Llamada de Capital correspondiente

El precio a pagar por Certificado Bursátil en cada Emisión Subsecuente se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$P_i = Y_i / X_i$$

Donde:

P_i = al precio por Certificado Bursátil en la Emisión Subsecuente correspondiente; en el entendido que, para calcular P_i se utilizarán hasta diez puntos decimales

El número de Certificados Bursátiles a ser emitidos en una Emisión Subsecuente que un Tenedor debe suscribir por cada Certificado Bursátil del que sea titular en la Fecha de Registro correspondiente (el “**Compromiso por Certificado**”), se determinará por el Administrador utilizando la siguiente fórmula:

$$C_i = \frac{X_i}{\sum_{j=1}^i X_j - 1}$$

Donde:

C_i = al Compromiso por Certificado

Lo anterior en el entendido que, el número de Certificados Bursátiles que deberá ofrecer suscribir y pagará cada Tenedor se determinará multiplicando dicho Compromiso por Certificado por el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular dicho Tenedor en la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo, en el entendido, que en caso de que el número de Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir y pagar a un Tenedor en la Fecha de Emisión Subsecuente sea menor a 1 (uno), el número de Certificados Bursátiles que deberá suscribir y pagar será 1 (uno).

De manera ilustrativa, a continuación, se desarrollan las fórmulas para determinar el Compromiso por Certificado para la primera, la segunda y la tercera Llamada de Capital:

1. En la primera Llamada de Capital, el Compromiso por Certificado se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_1 = \frac{X_1}{X_0}$$

Donde:

X_1 = al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir respecto de la primera Llamada de Capital

X_0 = al número de Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial

2. En la segunda Llamada de Capital, el Compromiso por Certificado se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_2 = \frac{X_2}{X_0 + X_1}$$

Donde:

X_2 = al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir respecto de la segunda Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera Llamada de Capital

3. En la tercera Llamada de Capital, el Compromiso se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_3 = \frac{X_3}{\quad}$$

$$X_0 + X_1 + X_2$$

Donde:

X_3 = al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir respecto de la tercer Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera y segunda Llamadas de Capital

El monto de la aportación que realice cada Tenedor al Fideicomiso será igual al monto que resulte de multiplicar el número de Certificados Bursátiles que suscriba dicho Tenedor en la Emisión Subsecuente correspondiente, por el precio por Certificado Bursátil de la Emisión Subsecuente correspondiente.

Los cálculos descritos en los párrafos anteriores serán realizados por el Administrador y este a su vez tendrá que notificar el resultado de los mismos al Fiduciario y al Representante Común mediante el envío de la instrucción que hará llegar al Fiduciario para llevar a cabo la Llamada de Capital.

El Fiduciario, al día siguiente de finalizado el plazo para acudir a la Llamada de Capital, deberá proporcionar a la CNBV, a la Bolsa de Valores y al público en general, la información establecida en el Artículo 35 Bis de la Circular Única de Emisoras.

En cuanto a los sistemas de administración de efectivo para el manejo de los recursos de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes, los montos que reciba el Fiduciario respecto de la Emisión Inicial y las Emisiones Subsecuentes de los Certificados Bursátiles serán recibidos en la Cuenta General y estarán sujetos a los procedimientos que se establecen en las Cláusulas Décima Primera, Décima Segunda y Décima Tercera del presente Contrato de Fideicomiso.

7.7.2 Consecuencias para los Tenedores que incumplan con las Llamadas de Capital.

Conforme al mecanismo de Llamadas de Capital descrito en la presente Cláusula Séptima, si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, se verá sujeto a una Dilución Punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados Bursátiles conforme a su Compromiso por Certificado. En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados Bursátiles en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso por Certificado, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que si suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Subsecuente. Dicha Dilución Punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que si lo hagan, se verá reflejada en lo siguiente:

A. En las Distribuciones a los Tenedores que realice el Fiduciario conforme a la Cláusula Décima Segunda del presente Fideicomiso, y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados Bursátiles, ya que dichas Distribuciones a los Tenedores y pagos se realizarán con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento en que se lleven a cabo;

B. En los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman, y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen, con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento que se realicen las Asambleas de Tenedores o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;

C. En los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, toda vez que dichos derechos se calculan con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento de designación o en el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico; y

D. En el derecho a suscribir Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Subsecuentes y en Ampliaciones, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular cada Tenedor en la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital y en la Opción de Adquisición de Certificados correspondiente, y no en el número de Certificados Bursátiles que adquirió dicho Tenedor respecto de la primera Emisión Inicial.

De conformidad con lo descrito en la presente Sección, existe la posibilidad de que uno o más Tenedores no atiendan a las Llamadas de Capital. Si alguno de los Tenedores no acude a una Llamada de Capital y no paga los Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente, el Fideicomiso podría verse imposibilitado en cumplir con el plan de negocios, con las obligaciones que adquiera en los términos del presente Contrato y con el Periodo de Inversión que se establece en el prospecto de colocación y en el suplemento informativo correspondiente, e incidir negativamente en la rentabilidad de los Certificados Bursátiles. Adicionalmente, se podría perder la posibilidad de realizar la Inversión correspondiente y el Fideicomiso podría tener que pagar penas y gastos al respecto. Estos hechos constituyen un riesgo adicional a aquellos derivados de las Inversiones que realice el Fideicomiso que se establecen en el plan de negocios.

Ninguno de los Tenedores tendrá la obligación de suscribir y pagar Certificados por un monto mayor a su Compromiso Restante. En caso de que algún Tenedor incumpla con el pago los Certificados que esté obligado a suscribir en una Emisión Subsecuente, dichos Certificados serán cancelados, sin que se genere una obligación de los demás Tenedores de adquirir los mismos.

Cualquier modificación a las penas establecidas en la presente Sección, implicará la modificación del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, lo anterior sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores otorgada en términos de la Cláusula Décima Sexta del presente Contrato de Fideicomiso.

Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados, autorizan e irrevocablemente instruyen a los intermediarios financieros a través de los cuales sean propietarios de Certificados, a proporcionar, al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador la documentación necesaria para determinar si dicho Tenedor suscribió y pagó los Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital. Adicionalmente, el Día Hábil inmediato siguiente a cada Fecha Límite de Suscripción, el Fiduciario deberá informar por instrucciones del Administrador y con base a la información entregada por este último a la CNBV, a la Bolsa de Valores y al público inversionista a través de una publicación en el SEDI, la información sobre el resultado de la Llamada de Capital respectiva a dicha Fecha Límite de Suscripción, según lo establecido en el presente Fideicomiso.

7.8 Restricciones a la Transferencia de los Certificados. Las disposiciones establecidas en la presente Sección no deberán considerarse como, y el Comité Técnico no adoptará,

medidas que hagan nugatorio el ejercicio de los derechos patrimoniales de los Tenedores, ni que contravengan lo previsto en la LMV y en la Circular Única de Emisoras, por lo que en ningún caso podrán establecerse condiciones que restrinjan en forma absoluta la transmisión de los Certificados Bursátiles. En cualquiera de los casos establecidos en la presente Sección, las transferencias de Certificados solamente podrán realizarse a inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas.

En caso de que alguna Persona pretenda adquirir, en cualquier momento, dentro o fuera de la Bolsa de Valores, Certificados (y consecuentemente asumir los compromisos de las Llamadas de Capital, en su caso), dicha Persona estará sujeta a lo siguiente:

A. Previo a la fecha en la que los Compromisos Restantes de los Tenedores haya sido reducido a cero, la Persona adquirente podrá adquirir, sin restricción alguna, los Certificados siempre y cuando éste sea un Inversionista Aprobado o bien a cualquier otro adquirente que no sea un Inversionista Aprobado con la autorización previa del Comité Técnico, en cuyo caso el Comité Técnico sólo otorgará dicha autorización si, a juicio del Comité Técnico, **(i)** el adquirente tiene la capacidad (económica, legal o de cualquier otra naturaleza) necesaria para cumplir en tiempo y forma con las Llamadas de Capital que pudieren efectuarse con posterioridad a dicha adquisición, **(ii)** la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores o cualquier ley aplicable) en el Fideicomiso, en los Tenedores, en el Fideicomitente o en el Administrador, **(iii)** el adquirente no sea un Competidor del Fideicomiso y **(iv)** el adquirente cumple en términos generales con cualquier disposición para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicable.

B. Después de la fecha en la que los Compromisos Restantes de los Tenedores hayan sido reducidos a cero, la Persona adquirente podrá adquirir, sin restricción alguna, Certificados siempre y cuando éste sea un Inversionista Aprobado, o bien a cualquier otro adquirente que no sea un Inversionista Aprobado con la autorización previa del Comité Técnico, en cuyo caso el Comité Técnico sólo otorgará dicha autorización si, a juicio del Comité Técnico, **(i)** la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores o cualquier ley aplicable) en el Fideicomiso, los Tenedores o en el Fideicomitente, **(ii)** el adquirente no es un Competidor del Fideicomiso, y **(iii)** el adquirente cumple en términos generales con cualquier disposición para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicable.

C. Para el caso de aquellos asuntos que se sometan al Comité Técnico conforme a los numerales A y B anteriores, el Comité Técnico deberá emitir su resolución en un plazo no mayor a 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que se le presente la solicitud de autorización de adquisición correspondiente; en el entendido que, si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho término, se considerará que el Comité Técnico negó su autorización. El Comité Técnico estará facultado en todo momento para solicitar la información que considere necesaria o relevante para emitir su autorización.

D. En caso de que cualquier Persona adquiera Certificados sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico (en caso de que ésta fuera requerida conforme a los numerales A y B anterior), entonces **(i)** la Persona adquirente no será considerada como Tenedor exclusivamente por lo que se refiere a los Certificados Bursátiles adquiridos en contravención a lo establecido en el presente inciso, y el Tenedor vendedor continuará obligado a cumplir con todas las obligaciones derivadas de Llamadas de Capital y que puedan surgir en el futuro como si dicha transferencia no se hubiere realizado, y **(ii)** los Certificados transferidos no otorgarán al adquirente de los mismos derecho corporativo alguno, incluyendo, sin limitación, el derecho de asistir y votar en Asamblea de Tenedores, por lo que no será considerado para integrar el quórum de instalación y

votación correspondiente, debiendo hacerse tal circunstancia del conocimiento del Representante Común para los efectos aplicables, sin que el Representante Común incurra en responsabilidad alguna por no reconocer al adquirente la titularidad y ejercicio de tales derechos y/o por que se le conozca tal calidad por no haber sido notificado de la adquisición en contravención de lo establecido en el presente inciso.

E. En caso de que cualquier Persona que adquiera Certificados en el mercado secundario sin la autorización del Comité Técnico, reciba Distribuciones ejerza cualesquiera derechos corporativos relacionados con dichos Certificados, o efectúe pagos con motivo de alguna Llamada de Capital, dichos actos no constituirán y en ningún caso podrán interpretarse como una autorización del Comité Técnico respecto de dicha transmisión, y las consecuencias previstas en el presente Contrato continuarán aplicando. Las partes en este acto acuerdan que no hay otros acuerdos respecto a la transmisión de Certificados, distintos a las disposiciones de la presente Sección.

7.9. Co-Inversión. Con el propósito de alinear los intereses de los Tenedores con los intereses de Fortem Capital, Fortem Capital en este acto se obliga a adquirir, directa o indirectamente a través de cualquiera de sus Partes Relacionadas (incluyendo Partes Relacionadas de sus accionistas, funcionarios, directivos o Funcionarios Clave), en la fecha de la oferta pública restringida, Certificados que equivalgan cuando menos al 5% (cinco por ciento) del Monto de la Emisión Inicial, y conforme a lo anterior se compromete a realizar Contribuciones Adicionales en cada Fecha de Emisión Subsecuente hasta por el monto de su Compromiso Total, que será del 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido que, **(i)** Fortem Capital (o la Parte Relacionada correspondiente) como Tenedor de los Certificados no tendrá derecho de deliberar o votar respecto de cualquier asunto presentado ante la Asamblea de Tenedores; en el entendido, además, que los Certificados propiedad de Fortem Capital (o la Parte Relacionada correspondiente) no computarán para los quórum de instalación o de votación requeridos en la Asamblea de Tenedores respectiva, y **(ii)** cualesquier Certificados propiedad de Fortem Capital (o de la Parte Relacionada correspondiente) no computarán para el cálculo del porcentaje requerido para el ejercicio de los derechos de minoría de los Tenedores en términos de la LMV, la Circular Única de Emisoras y el presente Contrato de Fideicomiso, en el entendido que, tal circunstancia deberá ser notificada por Fortem Capital (o la Parte Relacionada correspondiente), al Representante Común, a efecto de que en la Asamblea de Tenedores de que se trate no se le considere para integrar los quórum de instalación y votación correspondientes.

7.10 Aceptación de Términos y Condiciones del Fideicomiso. Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, estarán sujetos a y aceptan lo previsto en este Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Título y sus anexos.

Queda expresamente convenido por las partes de este Contrato de Fideicomiso y se entenderá que los Tenedores, por el sólo hecho de adquirir los Certificados Bursátiles, han convenido que las indemnizaciones que en su caso deba pagar el Fiduciario al Intermediario Colocador, por instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico, de conformidad con el Contrato de Colocación, a las Partes Indemnizadas y al Representante Común en términos del presente Fideicomiso, se harán con cargo única y exclusivamente al Patrimonio del Fideicomiso.

Sin limitar la generalidad de lo dispuesto en los dos párrafos anteriores, los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, se obligan a proporcionar al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, en términos de las disposiciones legales aplicables, y autorizan e irrevocablemente instruyen a los intermediarios financieros a través de los cuales mantengan la custodia o administración de los Certificados Bursátiles, a proporcionar al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, en términos de las disposiciones legales aplicables, con

por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Distribución, toda aquella información que se requiera por el Fiduciario, el Representante Común o el Administrador.

Asimismo, los Tenedores reconocen que los Certificados Bursátiles podrían no tener rendimiento alguno e inclusive ser este negativo.

OCTAVA. INVERSIONES.

El Fiduciario llevará a cabo inversiones, directa o indirectamente a través de Vehículos de Inversión, en Proyectos Inmobiliarios; en el entendido que, dichas Inversiones deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión y con los Límites de Diversificación (salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe lo contrario); en el entendido que, en todo caso las Inversiones deberán cumplir con lo previsto en el Artículo 63 Bis 1, fracción I de la LMV.

Asimismo, el Fideicomiso o cualquiera de sus Vehículos de Inversión, podrán participar en esquemas de copropiedad a través de asociaciones y cualquier otro tipo de copropiedad.

Las Inversiones de capital en propiedades adquiridas pueden ser objeto de financiamientos hipotecarios y otras deudas existentes o incurridas por el Fideicomiso en el momento de la adquisición. El servicio de la deuda de este endeudamiento tendrá prioridad sobre cualquier Distribución con respecto a los Certificados Bursátiles y al Fideicomisario en Segundo Lugar.

8.1 Lineamientos de Inversión. Salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe lo contrario, todas las Inversiones llevadas a cabo por el Fideicomiso conforme a lo establecido en esta Cláusula Octava, deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión y en lo previsto en el artículo 63 Bis 1, fracción I de la LMV; en el entendido que, el Administrador se cerciorará de ello y en cualquier caso, el Fideicomiso únicamente podrá realizar Inversiones en México.

A. Tratándose de plazas comerciales, el tamaño podrá ser hasta por un máximo de 60,000 m2 de área bruta rentable.

B. Los Proyectos Inmobiliarios deberán tener una rentabilidad bruta estimada mayor o igual a 16% (TIR antes de impuestos, antes de la Comisión por Administración aplicable, de la Distribución No Preferente, de la Distribución Excedente y de los Gastos del Fideicomiso).

C. El Fideicomiso podrá participar en esquemas de coinversión a través de asociaciones y cualquier otro tipo de copropiedad.

D. Las Inversiones de capital en propiedades adquiridas pueden ser objeto de financiamientos hipotecarios y otras deudas existentes o incurridas por el Fideicomiso en el momento de la adquisición. El servicio de la deuda de este endeudamiento tendrá prioridad sobre cualquier Distribución con respecto a los Certificados Bursátiles y al Fideicomisario en Segundo Lugar.

E. Cuando se pretenda adquirir acciones, o títulos de crédito que las representen, inscritos en el RNV o emitidos por sociedades mexicanas que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero, las inversiones o adquisiciones que realice el Fideicomiso deberán representar cuando menos el 20% (veinte por ciento) del capital social de la sociedad de que se trate; en el entendido que, el Fideicomiso se abstendrá de invertir en valores inscritos en el RNV que sean distintos de acciones o títulos de crédito que las representen, excepto según se señala en el siguiente párrafo. El Fideicomiso podrá adquirir acciones o títulos de crédito que las representen inscritas en

el RNV por un porcentaje menor al 20% (veinte por ciento) siempre y cuando existan convenios de coinversión con otros inversionistas que les permitan adquirir de manera conjunta por lo menos el 20% (veinte por ciento) del capital social de la sociedad de que se trate, y que el Fiduciario, a través del Administrador, sea parte de la administración de la sociedad correspondiente.

Tratándose de inversiones en instrumentos distintos de los señalados en el párrafo anterior inscritos en el RNV o valores emitidos por sociedades que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero, el Fideicomiso solo podrá invertir en ellos siempre que se trate de valores de corto plazo y sean inversiones temporales efectuadas en tanto se realicen las Inversiones a las que se encuentren destinados los recursos de las Emisiones.

8.1.1. Límites de Diversificación. Las Inversiones contarán con los siguientes lineamientos de diversificación (los “Límites de Diversificación”):

A. Ninguna Inversión individualmente superará el 20% del Monto Máximo de la Emisión.

B. Las Inversiones destinadas a desarrollo de hoteles, no excederán el 50% del Monto Máximo de la Emisión.

C. Las Inversiones destinadas a desarrollos de vivienda para venta, no excederán el 50% del Monto Máximo de la Emisión.

D. Las Inversiones destinadas a desarrollo industrial, no excederán el 50% del Monto Máximo de la Emisión.

E. Las Inversiones destinadas a desarrollos de uso comercial, no excederán el 50% del Monto Máximo de la Emisión.

F. Las Inversiones destinadas a desarrollos de proyectos de fraccionamientos (urbanización para lotes familiares, macro lotes, desarrollo comercial), no excederán el 50% del Monto Máximo de la Emisión.

Por su distribución geográfica, en su conjunto las Inversiones realizadas en el área metropolitana de la Ciudad de México, en Monterrey, Nuevo León en área conurbada, y en Guadalajara, Jalisco en área conurbada, por su ubicación no excederán el 70% del Monto Máximo de la Emisión.

8.1.2. Ajustes a Lineamientos. El Administrador podrá determinar la realización de ajustes o dispensas a los Lineamientos de Inversión y Límites de Diversificación basado en las condiciones de mercado y en las oportunidades de Inversión, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores en los términos, condiciones y restricciones del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable.

8.2 Vehículos de Inversión. El Fiduciario, previa instrucción por escrito del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso en términos del presente Contrato y la Ley Aplicable, realizará las Inversiones, directa o indirectamente, a través de Vehículos de Inversión; en el entendido que, el Fiduciario podrá realizar más de una Inversión a través de un solo Vehículo de Inversión. Las Inversiones que lleve a cabo el Fideicomiso podrán estar estructuradas como deuda o inversiones de capital; en el entendido que, cuando el Fideicomiso lleve a cabo Inversiones que estén estructuradas como capital, el Administrador buscará que el Fideicomiso siempre mantenga una posición mayoritaria, o bien si la Inversión implica una posición minoritaria,

que el Fideicomiso cuente con derechos de minoría negociados en términos de mercado.

8.3 Aprobaciones previas. En caso de que una Inversión requiera la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores de conformidad con este Contrato, el Administrador deberá someter dicha Inversión a la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

8.4 Condiciones de Inversión.

8.4.1. Periodo de Inversión. El Fideicomiso solo podrá realizar nuevas Inversiones durante el Periodo de Inversión; en el entendido, que el Periodo de Inversión podrá extenderse por el Administrador, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, por un máximo de 2 (dos) periodos de hasta 1 (un) año cada uno.

En adición a lo anterior, la Asamblea de Tenedores podrá determinar la terminación anticipada del Periodo de Inversión cuando **(i)** el 100% (cien por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones haya sido invertido; o **(ii)** se haya determinado la remoción del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración; o **(iii)** haya ocurrido y continúe un Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión conforme a lo establecido en la Sección 10.2 del presente Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, en cualquier momento después que 80% (ochenta por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para realizar Inversiones, o haya sido llamado bajo una o más Llamadas de Capital para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el presente Contrato, o de otra forma desembolsado de la Cuenta General, según lo dispuesto en el presente Contrato.

8.4.2. Suspensión temporal del Periodo de Inversión. La Asamblea de Tenedores, mediante resolución adoptada por el voto de los Certificados que representen el 100% (cien por ciento) de los Certificados en circulación con derecho a voto, podrá instruir al Administrador que suspenda temporalmente el Periodo de Inversión; en el entendido que, el Fiduciario podrá, según le instruya el Administrador, continuar realizando inversiones adicionales respecto de Inversiones que hubieran sido previamente aprobadas el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda. El plazo de la suspensión no computará como plazo transcurrido del Periodo de Inversión, es decir, el Periodo de Inversión se extenderá por un plazo equivalente al periodo de suspensión temporal, para mantener el mismo plazo total del Periodo de Inversión.

La Asamblea de Tenedores deberá manifestar las causas que sustentan la suspensión temporal del Periodo de Inversión y hacerlas del conocimiento del Administrador, establecer el plazo de la suspensión temporal del Periodo de Inversión mismo que no podrá ser mayor a 3 (tres) meses contados a partir de la fecha en la que la suspensión temporal del Periodo de Inversión surta efecto, y las condiciones bajo las cuales se podrá dar por terminada la suspensión temporal del Periodo de Inversión.

8.4.3. Terminación de Inversiones. Las facultades del Administrador, del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores para instruir al Fiduciario para llevar a cabo Inversiones conforme a la presente Cláusula Octava terminarán en la fecha que ocurra primero entre **(i)** la terminación del Periodo de Inversión, y **(ii)** la fecha en que el Fiduciario haya invertido, o haya asumido una obligación de invertir, el 100% (cien por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones. No obstante lo anterior, el Fideicomiso podrá **(a)** completar Inversiones y otras operaciones que se encontraban en curso o comprometidas previamente a la finalización del Periodo de Inversión, **(b)** realizar Inversiones Adicionales, sujeto a lo establecido en la Sección 8.5, e **(c)** incurrir en Gastos Continuos.

8.5 Inversiones Adicionales. El Fideicomiso podrá realizar Inversiones Adicionales en los Proyectos Inmobiliarios, directamente o a través de Vehículos de Inversión, aún después de terminado el Periodo de Inversión, pero en todo caso dentro de los 2 (dos) años siguientes a la conclusión del mismo.

El Fideicomiso podrá llevar a cabo Inversiones Adicionales, siempre y cuando el Administrador considere que las mismas son necesarias o convenientes para preservar, incrementar el valor o evitar el deterioro de la Inversión original relacionada con dicha Inversión Adicional. En todo caso, la realización de las Inversiones Adicionales se sujetará al mismo procedimiento y a las reglas establecidas para las Inversiones en la presente Cláusula Octava. Lo anterior no será aplicable en caso de que la Inversión Adicional haya sido aprobada al momento de la Inversión inicial.

Para efectos de lo establecido en el párrafo anterior, a fin de determinar el porcentaje con base al cual se requerirá de la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, se deberá tomar en cuenta de manera conjunta el monto de la Inversión original y el monto de la Inversión Adicional (actual y anteriores). Asimismo, en ningún caso se podrán realizar Inversiones Adicionales que en conjunto con la Inversión original excedan el 30% (treinta por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, salvo que se cuente con el consentimiento de la Asamblea de Tenedores.

8.6 Adquisiciones de Partes Relacionadas. El Administrador podrá ofrecer o causar que se ofrezcan, directamente o a través de cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, Proyectos Inmobiliarios (o derechos fideicomisarios, acciones o partes sociales del vehículo que sea propietario de dichos Proyectos Inmobiliarios) que sean de su propiedad al Fideicomiso. Cualquier adquisición de Proyectos Inmobiliarios a los que se refiere la presente Sección 8.6 (o derechos fideicomisarios, acciones o partes sociales del vehículo que sea propietario de dichos Proyectos Inmobiliarios) requerirá de la aprobación de los Miembros Independientes del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a los términos del presente Contrato.

8.7 Coinversiones.

8.7.1 Vehículos Paralelos. El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que coinvierta con vehículos paralelos (cada uno, un “Vehículo Paralelo”) en Inversiones en Proyectos Inmobiliarios. Las coinversiones con Vehículos Paralelos estarán sujetas a lo siguiente:

A. Sujeto a las circunstancias particulares de carácter legal, fiscal, regulatorio o similares, en la medida que sea posible, cada Vehículo Paralelo invertirá conjuntamente con el Fideicomiso, en los mismos términos y condiciones del Fideicomiso y en todo caso, por el monto proporcional que determine el Administrador considerando el monto disponible para invertir del Fideicomiso y su equivalente en el Vehículo Paralelo correspondiente, a efecto de que los inversionistas del Vehículo Paralelo sean tratados en los mismos términos que los Tenedores.

B. En caso de que una oportunidad de inversión sea rechazada por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, de ser requerida según el porcentaje que represente la Inversión, podrá ser realizada por el Vehículo Paralelo, el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas. Dicha inversión deberá ser realizada bajo los mismos términos o en términos que no sean más favorables que los que hayan sido presentados al Fideicomiso, lo anterior deberá ser notificado al Comité Técnico dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la firma de los contratos en que quede documentada dicha operación.

C. Sujeto a las circunstancias particulares de carácter legal, fiscal, regulatorio o similares, en la medida que sea posible, el Administrador causará que cada Vehículo Paralelo

disponga de sus inversiones en los Proyectos Inmobiliarios de que se trate al mismo tiempo que el Fideicomiso desinvierta la Inversión correspondiente. Asimismo, el Administrador causará que el Fideicomiso y el Vehículo Paralelo ejerzan los derechos corporativos y económicos que tengan en los Proyectos Inmobiliarios, de manera conjunta y coordinada.

D. En caso de coinversiones con un Vehículo Paralelo, el Fideicomiso y dicho Vehículo Paralelo deberán pagar conjuntamente los Gastos de Inversión e indemnizaciones relacionadas con una inversión, en proporción al monto de inversión de cada uno.

8.7.2 Coinversionistas Terceros. El Administrador podrá, a su entera discreción, otorgar a cualquier Persona que no sea subsidiaria o Afiliada del Administrador (cada uno, un “**Co-Inversionista Tercero**”), una oportunidad de coinvertir, directa o indirectamente, con el Fideicomiso en las oportunidades de Inversiones que se le presenten. Las coinversiones con Co-Inversionistas Terceros estarán sujetas a lo siguiente:

A. Sujeto a las circunstancias particulares de carácter legal, fiscal, regulatorio o similares, en la medida que sea posible, cada Co-Inversionista Tercero invertirá conjuntamente con el Fideicomiso, en los mismos términos y condiciones del Fideicomiso y en todo caso, por el monto proporcional que determine el Administrador.

B. En caso de que una oportunidad de inversión sea rechazada por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, de ser requerida según el porcentaje que represente la Inversión, podrá ser realizada por el Co-Inversionista Tercero, el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas. Dicha inversión deberá ser realizada bajo los mismos términos o en términos que no sean más favorables que los que hayan sido presentados al Fideicomiso, lo anterior deberá ser notificado al Comité Técnico dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la firma de los contratos en que quede documentada dicha operación.

C. Sujeto a las circunstancias particulares de carácter legal, fiscal, regulatorio o similares, en la medida que sea posible, el Administrador causará que cada Co-Inversionista Tercero disponga de sus inversiones en los Proyectos Inmobiliarios de que se trate al mismo tiempo que el Fideicomiso desinvierta la Inversión correspondiente. Asimismo, el Administrador causará que el Fideicomiso y el Vehículo Paralelo ejerzan los derechos corporativos y económicos que tengan en los Proyectos Inmobiliarios, de manera conjunta y coordinada.

8.8 Exclusividad. A partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta lo que suceda primero entre **(i)** la fecha de terminación del Periodo de Inversión, **(ii)** la fecha en que el 85% (ochenta y cinco por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para realizar una Inversión o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital, para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el presente Contrato, o de otra forma desembolsados de la Cuenta General, según lo dispuesto en el presente Contrato, y esto sea confirmado por el Comité Técnico en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto, **(iii)** la fecha de terminación del presente Contrato, o **(iv)** la fecha en la que el Administrador, directa o indirectamente, deje de ser el administrador del presente Fideicomiso, ya sea por remoción con o sin causa en términos de lo establecido en la Cláusula Décima del presente Contrato o por cualquier otra razón (el “**Periodo de Exclusividad**”); ni el Administrador, ni cualquiera de sus respectivas subsidiarias o Afiliadas podrán invertir en, o desarrollar, directamente o a través de un vehículo de inversión distinto al Fideicomiso, Proyectos Inmobiliarios en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión; en el entendido, sin embargo, que esta obligación de exclusividad no aplicará y quedará excluida respecto de **(a)** Proyectos Inmobiliarios que hayan

sido rechazados por: **(x)** el Comité Técnico (sin tomar en cuenta el voto de los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes), o **(y)** la Asamblea de Tenedores, en su caso; **(b)** Proyectos Inmobiliarios que aun cuando cumplan con los Lineamientos de Inversión, el Administrador y el Funcionario Clave, a su sola discreción, consideren que no son convenientes o recomendables para que el Fideicomiso realice inversiones en los mismos, **(c)** Proyectos Inmobiliarios que sean propiedad de o sean administrados, directa o indirectamente, por el Administrador, o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del presente Contrato; **(d)** expansiones a (o cualquier Inversión Adicional) con respecto a Proyectos Inmobiliarios que sean propiedad de o sean administrados, directa o indirectamente, por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del presente Contrato; **(e)** inversiones que sean pasivas por naturaleza; e **(f)** inversiones en valores bursátiles.

En relación con lo anterior, durante el Periodo de Exclusividad, sujeto a lo establecido en el inciso (b) del párrafo anterior, el Administrador y cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas deberán presentar al Fideicomiso (y, en su caso, a cualquier Vehículo Paralelo del Fideicomiso) todas las oportunidades de inversión en Proyectos Inmobiliarios en México a las que tengan acceso y que cumplan con los Lineamientos de Inversión; en el entendido que, en caso de ser presentadas al Fideicomiso y rechazadas por el Comité Técnico (sin tomar en cuenta el voto de los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes), o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, así como conforme a lo establecido en el inciso (b) del párrafo anterior, cualquiera de dichas Personas que haya presentado la oportunidad de inversión al Fideicomiso podrá llevar a cabo dicha inversión por su cuenta sin la participación del Fideicomiso (o del Vehículo Paralelo respectivo) en términos que no sean más favorables a aquéllos presentados y rechazados por el Fideicomiso. Las excepciones contenidas en el párrafo anterior aplicarán también a las obligaciones contenidas en el presente párrafo.

De conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, podrán aprobar la contratación de Asesores Independientes con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría a efecto de que realicen los estudios de mercado que sean necesarios para verificar el cumplimiento de cualquiera de las excepciones a las obligaciones de exclusividad contenidas en la presente Sección.

8.9 Asesores Independientes. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, podrán instruir al Fiduciario para que contrate a asesores independientes incluyendo, sin limitación, abogados, para que presten servicios de asesoría a los miembros del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores respecto de cualquier asunto o decisión que deba ser tomada por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, así como a los técnicos que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores requieran para tener un mayor entendimiento del sector o negocio al que pertenezca el Proyecto Inmobiliario en el que se vaya a realizar o se haya realizado una Inversión (los “**Asesores Independientes**”); en el entendido que, en caso que dichos asesores o especialistas requieran licencias, autorizaciones o permisos gubernamentales para la prestación de los servicios requeridos, entonces el Administrador deberá cerciorarse, antes de contratar a dichos asesores independientes, de que los mismos hubieren obtenido dichas licencias, autorizaciones o permisos, y de que las mismas permanezcan en pleno vigor y efecto. Los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de cualesquiera Asesores Independientes conforme a la presente Cláusula serán pagados por el Fideicomiso con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría y no podrán exceder, en conjunto, del monto de dicha Reserva para Gastos de Asesoría.

NOVENA. ENDEUDAMIENTO.

9.1. Endeudamiento. El Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por

escrito del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por la Asamblea de Tenedores o por el Comité Técnico, en caso que así se requiera, directamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o a través de cualesquier Vehículos de Inversión, podrá obtener préstamos o incurrirá en deuda sujeta a tasas de interés variables o fijas, las cuales podrán incluir créditos hipotecarios, créditos a plazo, en moneda nacional o extranjera, con garantía o sin garantía, financiamientos con o sin recurso en contra del Fideicomiso o del Vehículo de Inversión correspondiente, según sea el caso, conforme a los términos y condiciones de mercado prevalecientes en la fecha en que el Fideicomiso o el Vehículo de Inversión correspondiente adquiera dichos préstamos o deudas; en el entendido que, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, el Fideicomiso podrá constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.

9.2. Nivel de Apalancamiento. Los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión conforme a la presente Cláusula Novena estarán sujetos a los siguientes límites de apalancamiento; en el entendido que, tratándose de endeudamientos para efectos de la realización de Inversiones, en ningún caso el endeudamiento podrá exceder de 50% (cincuenta por ciento) del monto total requerido para llevar a cabo la Inversión correspondiente, salvo que la Asamblea de Tenedores autorice algo distinto (los “**Límites de Apalancamiento**”):

A. Cualquier endeudamiento y/u otorgamiento de garantías reales o personales deberá en todo momento estar asociadas a Inversiones, Desinversiones y/o coinversiones, así como el pago de Gastos del Fideicomiso, precisamente en los términos que hayan sido aprobados por el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso conforme al porcentaje del Monto Máximo de la Emisión que represente la operación.

B. Cualquier deuda en la que incurran los Vehículos de Inversión conforme a un préstamo o financiamiento que les sea otorgado por el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, no serán consideradas para el cálculo de los Límites de Apalancamiento.

C. El Fideicomiso podrá destinar los recursos que obtenga derivados de préstamos o financiamientos recibidos por el Fideicomiso provenientes de terceros para realizar préstamos en favor de los Vehículos de Inversión, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, en caso que las mismas se requieran según el porcentaje del Monto Máximo de la Emisión que represente la operación; en el entendido que, **(i)** dichos préstamos no se considerarán como parte del Monto Total Invertido de los Tenedores para efectos de calcular la Tasa Interna de Retorno; y **(ii)** la Inversión respectiva sólo requerirá de la autorización de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico según sea el caso, dependiendo del porcentaje del Monto Máximo de la Emisión que represente la misma.

D. Al momento de presentar para aprobación una Inversión al Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según se requiera conforme a lo previsto en el presente Contrato, el Administrador les informará los planes de financiamiento/apalancamiento que, en su caso, tenga contemplados.

E. Independientemente de cualquier disposición en contrario, los Límites de Apalancamiento no serán aplicables a deuda incurrida en relación con cualquier refinanciamiento o reestructura de una Inversión y no será aplicable a cualquier prórroga de un préstamo.

DÉCIMA. ADMINISTRACIÓN.

10.1. Contrato de Administración. En adición a las obligaciones del Administrador establecidas en el presente Contrato, y a efecto de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Administrador deberá celebrar con el Fiduciario el contrato de administración (el “**Contrato de Administración**”), sirviendo la presente Cláusula como instrucción al Fiduciario para todos los efectos legales a que haya lugar.

El Administrador, así como los Funcionarios Clave deberán en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la LMV en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que éste realice, en cada caso, según dichos deberes sean restringidos o modificados de conformidad con los términos de este Contrato y el Contrato de Administración.

El Administrador deberá notificar al Comité Técnico y al Representante Común con copia al Fiduciario, de la existencia de un Conflicto de Interés del Administrador tan pronto le sea posible después de que el Administrador tenga conocimiento de la existencia de dicho Conflicto de Interés.

En caso de que el Administrador consulte con la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según resulte aplicable conforme a los términos del presente Contrato, sobre cualquier asunto que pueda constituir un Conflicto de Interés del Administrador, y si la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según corresponda, dan su opinión en el sentido de que no existe tal Conflicto de Interés o si el Administrador actúa de conformidad con las recomendaciones de la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según corresponda, respecto de dicho Conflicto de Interés, entonces ni el Administrador ni cualquiera de sus Afiliadas tendrá responsabilidad alguna frente al Fideicomiso y a los Tenedores por los actos realizados de buena fe en relación con dicho asunto. En los casos en que el Administrador consulte con el Comité Técnico sobre cualquier asunto que pueda constituir un Conflicto de Interés del Administrador, el Comité Técnico deberá confirmar si existe o no tal conflicto en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto.

El Administrador deberá instruir al Fiduciario para que publique cualquier “evento relevante” (según dicho término se define en la LMV y en la Circular Única de Emisoras) según se requiera conforme a la LMV y la Circular Única de Emisoras.

La responsabilidad del Administrador y sus Afiliadas, directores, funcionarios, accionistas, empleados, representantes, consejeros y agentes se limita a sus obligaciones bajo el presente Contrato de Fideicomiso y bajo el Contrato de Administración.

En caso que el Administrador incumpla materialmente con sus deberes de cuidado y de lealtad, incurra en fraude, dolo, Negligencia Grave, o en una violación material de las Leyes Aplicables con respecto a las Inversiones en el Fideicomiso previstos en el presente Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración, y dicho incumplimiento no sea subsanado en un plazo de 30 (treinta) días, el Administrador estará sujeto al pago de daños y perjuicios según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

Adicionalmente el Administrador contará con las demás facultades que han quedado establecidas en el presente Contrato.

10.2. Funcionario Clave. En caso de que, en cualquier momento durante el Periodo de Inversión, pero con anterioridad a la fecha en la que ocurra lo primero entre (i) que el Administrador

haya sido removido de conformidad con el Contrato de Administración, o **(ii)** que el 80% (ochenta por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para una Inversión, o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital o haya sido de cualquier otra forma distribuido de la Cuenta General en los términos establecidos en el presente Contrato, Miguel Sánchez Navarro Madero como funcionario clave (junto con cualesquier reemplazos aprobados, el “**Funcionario Clave**”), deje de dedicar el tiempo que sea necesario de trabajo al negocio del Administrador y a sus subsidiarias y Afiliadas (el “**Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión**”), el Administrador deberá notificar al Fiduciario y al Representante Común de la existencia de dicho Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión, y el Fiduciario deberá convocar a una Asamblea de Tenedores para informar a dichos Tenedores que ha ocurrido un Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión.

Si ocurre y continúa un Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión, la Asamblea de Tenedores podrá, dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en la que el Representante Común y el Fiduciario hayan recibido la notificación de la existencia de dicho Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión, instruir al Fiduciario para que deje de invertir en cualesquiera Proyectos Inmobiliarios nuevos, en cuyo caso, ninguno de los Tenedores tendrá la obligación de participar en Llamadas de Capital para fondear nuevos Proyectos Inmobiliarios (con excepción de Inversiones e Inversiones Adicionales que el Fideicomiso esté obligado a realizar en ese momento y para pagar Gastos Continuos y Gastos de Mantenimiento) (el “**Modo de Suspensión**”). En caso de que la Asamblea de Tenedores instruya al Fiduciario a entrar en Modo de Suspensión en los términos establecidos en el presente Contrato, y dicho Modo de Suspensión continúe, el Administrador continuará actuando en representación del Fideicomiso, continuará cumpliendo con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, y continuará teniendo todos los derechos, obligaciones y privilegios del Administrador conforme al presente Contrato y al Contrato de Administración, sujeto en cualquier caso a la restricción del Fideicomiso de invertir en nuevos Proyectos Inmobiliarios como consecuencia del Modo de Suspensión en los términos establecidos en el presente Contrato.

En relación con lo anterior, la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, podrá admitir a nuevos Funcionarios Claves (y sus respectivos suplentes) los cuales estarán sujetos a las obligaciones establecidas en la presente Sección.

El Modo de Suspensión permanecerá en efecto hasta que ocurra lo primero entre que **(i)** la Asamblea de Tenedores apruebe la terminación del Modo de Suspensión, en cuyo caso el Periodo de Inversión no se verá afectado por el Modo de Suspensión, y **(ii)** el Administrador subsane dicho Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión dentro de los 180 (ciento ochenta) días siguientes a la fecha en la que haya iniciado el Modo de Suspensión (el “**Periodo de Cura de Funcionario Clave**”).

El Administrador podrá subsanar un Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión, entre otras formas, **(a)** cuando el Funcionario Clave vuelva a dedicar el tiempo y la atención que las obligaciones del Administrador (o en su caso, sus subsidiarias y Afiliadas) requieran conforme a este Contrato y al Contrato de Administración (el “**Tiempo Mínimo de Funcionario**”) (ya sea por reinstalación, recontractación o por cualquier otra razón), o **(b)** mediante la presentación a la Asamblea de Tenedores para su aprobación de candidatos para sustituir al Funcionario Clave que haya dejado de cumplir con el Tiempo Mínimo de Funcionario.

La Asamblea de Tenedores deberá aprobar o rechazar al o a los candidatos propuestos por el Administrador. Si la propuesta del Administrador es rechazada, el Administrador podrá continuar haciendo propuestas de candidatos a la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el

presente Contrato. En caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe la designación de un Funcionario Clave en los términos establecidos en el presente Contrato, el Administrador instruirá al Fiduciario, tan pronto como sea posible después de la aprobación, para que haga pública dicha información a través del SEDI y el Modo de Suspensión terminará, en cuyo caso el Periodo de Inversión no se verá afectado por el Modo de Suspensión.

En caso de que el Administrador no subsane un Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión dentro del Periodo de Cura de Funcionario Clave, tanto la Asamblea de Tenedores como el Administrador podrán, previa notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, terminar el Periodo de Inversión (en el entendido que, si el Periodo de Inversión ha terminado de conformidad con esta oración, en cualquier momento anterior a la terminación del periodo de tres años que comienza en la Fecha de Emisión Inicial, la Asamblea de Tenedores, con la aprobación previa del Administrador, podrá reinstalar el Periodo de Inversión. Para evitar cualquier duda, los recursos descritos en la presente Sección serán el único recurso disponible en favor del Fiduciario y los Tenedores en caso de que ocurra un Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión.

En tanto el Administrador no haya sido removido de conformidad con el presente Contrato, en caso que después de que el Periodo de Inversión haya concluido o, antes si el 80% (ochenta por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones ha sido invertido, comprometido o reservado para la realización de Inversiones, o ha sido llamado bajo una Llamada de Capital o ha sido de cualquier otra forma distribuido de la Cuenta General en los términos establecidos en el presente Contrato, el Funcionario Clave deja de cumplir con el Tiempo Mínimo de Funcionario (“**Evento de Funcionario Clave de Desinversión**”), el Administrador deberá notificarlo, tan pronto como sea posible, al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico, así como a los Tenedores a través de la publicación de un evento relevante, por medio del Fiduciario.

Si ocurre y continúa un Evento de Funcionario Clave de Desinversión, el Administrador podrá subsanar dicho Evento de Funcionario Clave de Desinversión, entre otras formas, **(i)** cuando el Funcionario Clave vuelva a dedicar el tiempo y la atención que las obligaciones del Administrador (o en su caso, sus subsidiarias y Afiliadas) requieran conforme a este Contrato y al Contrato de Administración (ya sea por reinstalación, recontractación o por cualquier otra razón), o **(ii)** mediante la presentación a la Asamblea de Tenedores para su aprobación de candidatos para sustituir al Funcionario Clave.

La Asamblea de Tenedores deberá aprobar o rechazar a los candidatos propuestos por el Administrador. Si la propuesta del Administrador es rechazada, el Administrador podrá continuar haciendo propuestas de candidatos a la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el presente Contrato. En caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe la designación de algún Funcionario Clave en los términos establecidos en el presente Contrato, el Administrador instruirá al Fiduciario, tan pronto como sea posible después de la aprobación, para que haga pública dicha información a través del SEDI de la Bolsa de Valores en la que cotice.

En caso de que el Administrador no subsane un Evento de Funcionario Clave de Desinversión dentro de los 120 (ciento veinte) días calendarios siguientes a que el mismo le haya sido notificado al Administrador (periodo que podrá extenderse por un periodo adicional de 60 (sesenta) días naturales a solicitud del Administrador con la aprobación previa de los Tenedores a través de una Asamblea de Tenedores que representen al menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación), tanto la Asamblea de Tenedores como el Administrador podrán, previa notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, instruir al Fiduciario para que inicie, en la medida en la que dicho proceso no haya sido ya iniciado, el proceso de desinversión previsto en la Cláusula

Vigésima Primera del presente Contrato. Para evitar cualquier duda, los recursos descritos en esta Sección serán el único recurso disponible en favor del Fiduciario y los Tenedores en caso de que ocurra un Evento de Funcionario Clave de Desinversión.

10.3 Otras actividades del Administrador y del Funcionario Clave. Sin perjuicio del deber que tiene el Funcionario Clave de dedicar el tiempo y atención que sea necesario a hacer que el Administrador cumpla con las obligaciones a su cargo de conformidad con el presente Fideicomiso, el Administrador, el Funcionario Clave y cualquier persona que pertenezca al mismo Consorcio que éste, podrán realizar otros negocios en forma simultánea a sus actividades de administración previstas en este Fideicomiso, y podrán prestar servicios a otros clientes, individuos, sociedades, fideicomisos, otras entidades o personas, siempre y cuando el Administrador y el Funcionario Clave cumplan adecuadamente con sus obligaciones bajo el presente Contrato y mantengan confidencialidad sobre las operaciones del Fideicomiso, y no por dicha realización de otros negocios o prestación de servicios a terceros será considerado que violan sus obligaciones conforme al presente Fideicomiso, incluyendo, sin limitar las siguientes: **(i)** levantamiento y administración de nuevos vehículos de inversión; **(ii)** operaciones relacionadas con los demás vehículos de inversión administrados por Fortem Capital, así como cualquier actividad relacionada con otros negocios que mantiene Fortem Capital a la fecha del presente; **(iii)** inversión, financiamiento, adquisición o disposición de valores y activos de bienes raíces o relacionados con las mismas; **(iv)** prestar servicios de asesoría de inversión y administración; **(v)** proporcionar servicios de inversión en banca y corretaje; y **(vi)** actuar como funcionarios, consejeros, administradores, consultores, asesores, agentes, socios o miembros de alguna empresa. Las Personas mencionadas podrán, por la realización de dichas actividades, recibir honorarios, comisiones, remuneraciones o cualquier otra contraprestación.

10.4. Remoción del Administrador con Causa. Sujeto al derecho del Administrador de remediar un Evento de Remoción del Administrador en los términos establecidos en el Contrato de Administración, la Asamblea de Tenedores, en términos de la Sección 16.7.3 del presente Fideicomiso, podrá remover y reemplazar al Administrador en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador, sujeto a los términos del Contrato de Administración.

10.5. Remoción del Administrador sin Causa. El Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento por los Tenedores mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores, en términos de la Sección 16.7.3, sujeto a lo establecido en el Contrato de Administración.

DÉCIMA PRIMERA. CUENTAS Y RESERVAS DEL FIDEICOMISO.

11.1. Cuentas del Fideicomiso. A más tardar el día siguiente a la fecha de firma del presente Contrato, sirviendo la presente Cláusula como instrucción para todos los efectos legales a que haya lugar, el Fiduciario deberá abrir las Cuentas del Fideicomiso en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver y deberá mantener dichas Cuentas del Fideicomiso durante la vigencia del presente Contrato. El Fiduciario será el beneficiario y titular de las Cuentas del Fideicomiso, y serán administradas, controladas y operadas única y exclusivamente por este, lo cual se realizará de conformidad con las instrucciones que reciba y conforme a lo previsto en el presente Contrato. Considerando que el Fiduciario podrá recibir cantidades en Pesos o Dólares conforme al presente Contrato, para cada Cuenta del Fideicomiso el Fiduciario abrirá y mantendrá una cuenta en Pesos y una cuenta en Dólares, en caso que así se requiera conforme a la experiencia del Administrador. Cualquier transferencia, movimiento o disposición que se realice en las Cuentas del Fideicomiso será llevada a cabo por el Fiduciario conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador conforme al presente Contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que abra cuentas adicionales para la administración del Patrimonio del Fideicomiso, determinando al efecto las características de las mismas, así como el momento y la entidad financiera en la que se abrirán dichas cuentas adicionales, por lo que las mismas se podrán mantener en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, o en cualquier otra institución financiera aprobada e instruida por el Administrador. El Fiduciario deberá administrar las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la presente Cláusula.

11.2. Cuenta General. El Fiduciario depositará y mantendrá en la Cuenta General, inicialmente, la Aportación Inicial, el Monto de la Emisión Inicial, el cual de conformidad con las instrucciones que reciba mediante el memorándum de flujos aplicará para pagar los Gastos de la Emisión Inicial y, posteriormente, previa instrucción del Administrador, los Recursos Netos de la Emisión Inicial, los cuales serán utilizados para pagar cualesquier Pagos de los Tenedores requeridos, para constituir o, en su caso, reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento y para constituir la Reserva para Gastos de Asesoría.

11.3. Cuenta para Llamadas de Capital. El Fiduciario mantendrá una Cuenta para Llamadas de Capital en la cual se depositarán todos los Montos de las Llamadas de Capital, que reciba derivado de la realización de Emisiones Subsecuentes, los cuales, de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, serán utilizados para pagar cualesquier Pagos de los Tenedores requeridos, y para constituir o, en su caso, reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento.

11.4. Cuenta de Reservas. El Fiduciario mantendrá en la Cuenta de Reservas, la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría, las cuales utilizará de conformidad con lo establecido en la Sección 11.4.1 y en la Sección 11.4.2, respectivamente; para evitar cualquier duda, las reservas que no sean utilizadas conforme a lo previsto en la Sección 11.4.1 y en la Sección 11.4.2, no computarán como parte del Monto Total Invertido de los Tenedores para los efectos de los incisos A y B de la Sección 12.1 del presente Contrato.

11.4.1 Reserva para Gastos de Mantenimiento. En la Fecha de Emisión Inicial (así como en las fechas en que se realicen Ampliaciones), el Administrador deberá calcular por primera vez la Reserva para Gastos de Mantenimiento. A partir de la Fecha de Emisión Inicial y durante el Periodo de Inversión, el Administrador podrá recalcular la Reserva para Gastos de Mantenimiento en cualquier momento. El Administrador instruirá por escrito al Fiduciario para que utilice los recursos que se depositen en la Cuenta General, la Cuenta de Llamadas de Capital y/o la Cuenta de Distribuciones, según sea el caso, para constituir o reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento de conformidad con el cálculo realizado por el Administrador en la Cuenta de Reservas.

Por otro lado, con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que concluya el Periodo de Inversión, el Administrador deberá recalcular la Reserva para Gastos de Mantenimiento incluyendo el monto necesario para realizar pagos de Gastos Continuos respecto de las Inversiones que mantenga el Fideicomiso a partir de dicha fecha y hasta la Fecha de Terminación del Fideicomiso. En la fecha en que concluya el Periodo de Inversión, el Administrador instruirá al Fiduciario para que transfiera a la Cuenta de Reservas del resto de las Cuentas del Fideicomiso un monto equivalente a la Reserva para Gastos de Mantenimiento conforme a la presente Sección. No obstante lo anterior, en cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, el Administrador instruirá al Fiduciario para que utilice los recursos que se depositen en la Cuenta General, la Cuenta de Llamadas de Capital y/o la Cuenta de Distribuciones, según sea el caso, para constituir o reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento de conformidad con el cálculo realizado por el

Administrador en la Cuenta de Reservas.

11.4.2 Reserva para Gastos de Asesoría. Posterior a la Fecha de Emisión Inicial, una vez pagados los Gastos de la Emisión Inicial y creada la Reserva para Gastos de Mantenimiento, el Administrador instruirá al Fiduciario para que segregue de los Recursos Netos de la Emisión Inicial en la Cuenta de Reservas un monto de \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100 M.N.) para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de Asesores Independientes conforme a la Sección 8.9 del presente Contrato (la “**Reserva para Gastos de Asesoría**”); en el entendido que, dichos montos no serán considerados como Gastos de Inversión ni Gastos de Mantenimiento. El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario a efecto de que segregue montos de las Cuentas del Fideicomiso para reconstituir la Reserva para Gastos de Asesoría.

11.4.3 Reservas Adicionales. El Administrador, a su entera discreción, tendrá derecho a retener de cualquier Monto Distribuible, la cantidad necesaria para satisfacer o crear reservas adicionales para capital de trabajo, gastos de operación o inversiones relacionadas con, o en beneficio de objetivos, planes de negocio o compromisos del Fideicomiso o cualquiera de las Inversiones, gastos (incluyendo, sin limitación, la Comisión por Administración y los gastos reembolsables al Administrador), el pago de deudas, la constitución de garantías (u otras obligaciones de soporte crediticio), obligaciones de indemnización y otras obligaciones del Fideicomiso, así como cualesquiera retenciones de impuestos requeridas.

11.5. Cuenta de Distribuciones. En la Cuenta de Distribuciones el Fiduciario recibirá pagos por concepto de principal, intereses, dividendos y/o rendimientos derivados de o en relación con cualesquiera Inversiones o Desinversiones, incluyendo sin limitar el monto de ISR recuperado de las Autoridades Gubernamentales conforme a la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato.

El Administrador instruirá al Fiduciario para que destine los montos depositados en la Cuenta de Distribuciones para realizar Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato de Fideicomiso. Asimismo, independientemente de lo que se establezca en cualquier otra disposición del presente Contrato, el Administrador podrá instruir al Fiduciario en cualquier momento para que utilice los montos depositados en la Cuenta de Distribuciones (incluyendo recursos derivados de Inversiones Permitidas), independientemente de cuáles Inversiones o Vehículos de Inversión deriven dichas cantidades, para **(i)** pagar Gastos de la Emisión Inicial que no se hayan pagado con fondos de la Cuenta General, Gastos de Mantenimiento y Gastos Continuos con respecto a cualquier Vehículo de Inversión o del Fideicomiso, **(ii)** pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión de conformidad con la Cláusula Novena del presente Contrato; **(iii)** pagar cualquier otra contingencia o gasto del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión o reserva de fondos para el mismo, **(iv)** pagar la Comisión por Administración al Administrador de conformidad con el Contrato de Administración (o constituir una reserva para pagar la Comisión por Administración), y **(v)** reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento.

Lo establecido en el párrafo anterior, en el entendido de que, las Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar que hayan sido calculadas en moneda extranjera, serán pagaderas al equivalente en moneda nacional, al tipo de cambio que sea publicado en el Diario Oficial de la Federación el día de la Fecha de Pago. De manera general, de conformidad con lo establecido en el Artículo 8 de la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro o fuera de la República, para ser cumplidas en ésta, se deberán solventar entregando el equivalente en moneda nacional, al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se haga el pago determinado por el Banco de México.

11.6 Operaciones con Divisas y de Cobertura. El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario a celebrar operaciones de cambio de divisas a efecto de convertir cualquier cantidad depositada en las Cuentas de Fideicomiso a Dólares o a Pesos, según como se requiera para cumplir con los Fines del Fideicomiso, en cada caso, al tipo de cambio aplicable al momento en que se obtuvo en las casas de cambio o instituciones financieras de reconocido prestigio en México que el Administrador seleccione. El Fiduciario previa instrucción por escrito del Administrador, celebrará todos los contratos, convenios o documentos necesarios o convenientes para llevar a cabo las operaciones de cambio de divisas previstas en esta Cláusula Décima Primera.

El Administrador podrá, pero no estará obligado a, instruir al Fiduciario a celebrar operaciones financieras derivadas a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso por el Fiduciario (siempre que el valor nominal de dichas operaciones financieras derivadas no superen el valor del Patrimonio del Fideicomiso), incluyendo con el objeto de obtener coberturas respecto de riesgos cambiarios o de tasas de interés, y para firmar todos y cualesquiera contratos relacionados con las mismas, incluyendo contratos marco de operaciones financieras derivadas y sus anexos y confirmaciones.

El Fideicomitente y los Tenedores por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles acuerdan que la realización de operaciones cambiarias y/o conversión de fondos de Pesos a Dólares, o de otras naciones a moneda de curso legal en México serán realizadas por el Fiduciario actuando bajo las instrucciones del Administrador, y el Fiduciario por ningún motivo responderá de las pérdidas o menoscabos que las diferencias cambiarias generen en el Patrimonio del Fideicomiso. La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a los horarios, disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en el momento en que el Fiduciario realice la operación. El Fideicomitente en este acto libera expresamente al Fiduciario de cualquier responsabilidad derivada de la compra de valores o instrumentos de inversión en términos del presente Fideicomiso, así como por las pérdidas o menoscabos que pudieran afectar la materia del presente Fideicomiso, como consecuencia de las inversiones efectuadas por el Fiduciario en términos del presente Fideicomiso, salvo que el Fiduciario hubiere actuado con dolo, mala fe, negligencia o en violación de sus obligaciones previstas en los Documentos de la Emisión o la ley aplicable; en el entendido que, en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos.

DÉCIMA SEGUNDA. DISTRIBUCIONES.

12.1 Distribuciones. Con por lo menos 8 (ocho) Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Distribución, el Administrador determinará, de los recursos disponibles en la Cuenta de Distribuciones, el monto que será distribuido a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar, en su caso, en cada Fecha de Distribución (el “**Monto Distribuible**”).

El Administrador instruirá al Fiduciario (con copia para el Representante Común) para que distribuya el Monto Distribuible de los recursos disponibles en la Cuenta de Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar, en su caso, en dicha Fecha de Distribución de conformidad con el siguiente orden de prelación; en el entendido que, el Fiduciario deberá notificar por escrito a la Bolsa de Valores (a través del SEDI), a la CNBV (a través del STIV-2), y al Indeval por escrito, (o por los medios masivos que esta determine), con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Distribución, el Monto Distribuible; y en el entendido, además, que no podrá hacerse pago alguno de un concepto posterior en tanto los rubros anteriores no hayan sido íntegramente cubiertos y antes de realizar cualesquiera de los pagos descritos a continuación, el Fiduciario deberá aplicar el Monto Distribuible depositado en la Cuenta de Distribuciones en dicha fecha para pagar en su caso, y en seguimiento a las instrucciones del Administrador, cualesquiera

montos debidos y pagaderos por el Fiduciario en favor del Administrador:

- A. **Retorno de capital.** *Primero*, el 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones acumuladas equivalentes al Monto Total Invertido de los Tenedores;
- B. **Retorno preferente.** *Segundo*, el 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones totales acumuladas que les otorguen una Tasa Interna de Retorno de 11% (once por ciento) respecto del Monto Total Invertido de los Tenedores;
- C. **Distribución no preferente.** *Tercero*, el 80% (ochenta por ciento) al Fideicomisario en Segundo Lugar (o cualquiera de sus Afiliadas, según se le instruya por escrito al Fiduciario, con la validación de este último respecto al cumplimiento de sus políticas de identificación del cliente), en dicho carácter, por concepto de Distribución por Desempeño, hasta que las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciba el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) conforme al presente inciso sean equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de (x) las Distribuciones totales acumuladas que reciban los Tenedores conforme al numeral anterior, más (y) las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciba el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) conforme al presente inciso; y
- D. **Distribución excedente.** *Cuarto*, el 80% (ochenta por ciento) a los Tenedores, a prorrata, y el 20% (veinte por ciento) al Fideicomisario en Segundo Lugar (o a cualquiera de sus Afiliadas según se lo instruya por escrito al Fiduciario), en dicho carácter, por concepto de Distribución por Desempeño.

12.2 Impuestos. En caso y en la medida que al Fiduciario, al Fideicomisario en Segundo Lugar o a cualquier otra Persona (incluyendo Vehículos de Inversión) se le requiera bajo la Ley Aplicable que retenga, recaude y/o pague, cualquier impuesto u otras contribuciones, incluyendo sin limitar los pagos provisionales de ISR efectuados por los Vehículos de Inversión, respecto de los pagos efectuados o que deban ser efectuados a los Tenedores o como resultado de la participación de dichos Tenedores en el Fideicomiso, las cantidades así retenidas, recaudadas y/o pagadas, a las Autoridades Gubernamentales deberán considerarse para todos los fines del presente Contrato, distribuidas a los Tenedores a la presente Cláusula Décima Segunda, en el momento en que dicho impuesto u otra contribución sea retenida, recaudada y/o pagada, lo que ocurra primero.

12.3 Derechos de Reembolso. Una vez concluidas la liquidación final y desinversión de todos los activos del Fideicomiso así como la distribución final del mismo, si el Administrador, recibe Distribuciones por Desempeño totales acumuladas conforme a la presente Cláusula que excedan del 20% (veinte por ciento) de las Distribuciones totales acumuladas pagadas a los Tenedores y al Administrador, el Administrador deberá, dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha de conclusión de dicha liquidación final, desinversión y distribución, entregar al Fiduciario las cantidades excedentes que le correspondan, y el Fiduciario deberá distribuir dichas cantidades a los Tenedores a prorrata (con base en el número de Certificados de los que sean titulares dichos Tenedores) inmediatamente a partir de la fecha en que reciba dichas cantidades.

No obstante lo anterior, en ningún caso el Fideicomisario en Segundo Lugar estará obligado a rembolsar a los Tenedores un monto superior al excedente, en caso de haberlo, de (x) los montos totales distribuidos a dicho Fideicomisario en Segundo Lugar, entre (y) los impuestos locales a nivel

federal y estatal en México y en los Estados Unidos de América (tomando en cuenta un estimado de los pagos de impuesto sobre la renta en México que el Fideicomiso deba realizar a nombre de dicho Fideicomisario en Segundo Lugar con respecto a dichas distribuciones), según se determine conforme a la Ley Aplicable que esté en vigor en el ejercicio fiscal en el que la obligación fiscal respectiva haya surgido.

Adicionalmente, en caso de Destitución del Administrador con Causa, y exista una devolución de la Distribución por Desempeño del Administrador, así como en cualquier caso en que por la actuación con dolo, negligencia grave o mala fe del Administrador se cause un daño patrimonial al Fideicomiso, dicho Administrador estará obligado a responder civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión.

12.4 Cálculo de las Distribuciones. El Auditor Externo estará facultado en todo momento para verificar el cálculo del Monto Distribuible realizado por el Administrador, así como las Distribuciones realizadas al amparo de esta Cláusula. Para los efectos anteriores, el Fiduciario deberá contratar estos servicios del Auditor Externo cuando en su caso, se lo instruya el Administrador previa aprobación y/o solicitud del Comité Técnico en términos de lo establecido en el presente Contrato y/o cuando se lo solicite el Representante Común.

12.5 Amortización. Los Certificados que se emitan al amparo del presente Fideicomiso serán no amortizables.

12.6 Obligación de pago de principal e intereses. No obstante lo establecido en la presente Cláusula Décima Segunda, no existe obligación del Fiduciario de pagar a los Tenedores, con respecto de los Certificados Bursátiles, una suma de dinero por concepto de principal y, en su caso, intereses.

DÉCIMA TERCERA. INVERSIONES PERMITIDAS.

13.1 Inversiones Permitidas. El Efectivo Fideicomitado que se encuentre depositado en las Cuentas del Fideicomiso deberá ser invertido, en la medida de lo permitido por la legislación, reglas y reglamentos aplicables, de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador, siempre que sean inversiones temporales efectuadas en tanto se realicen las Inversiones a las que se encuentren destinados los recursos del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a lo que se establece en el presente Fideicomiso; en el entendido que, deberá ser en valores de alta liquidez y de corto plazo que le permitan al Fideicomiso contar con recursos disponibles para el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, y que cobren las comisiones más bajas de la institución, en cualquiera de las siguientes inversiones (las “**Inversiones Permitidas**”) con instituciones financieras autorizadas para actuar como tal por la CNBV como contraparte de las inversiones:

A. Instrumentos de deuda con vencimiento menor o igual a un año, denominados en Pesos, UDIs o Dólares, **(i)** emitidos por el gobierno federal de México, **(ii)** emitidos por el gobierno federal de los Estados Unidos de América, **(iii)** cuyas obligaciones sean total e incondicionalmente garantizadas en cuanto al pago puntual de principal e intereses por parte del gobierno federal de México, o **(iv)** cuyas obligaciones sean total e incondicionalmente garantizadas en cuanto al pago puntual de principal e intereses por parte de cualquier agencia o autoridad del gobierno federal de México siempre y cuando dichas obligaciones sean respaldadas por la garantía crediticia total del gobierno federal de México; e

B. Inversiones a través de reportos con respecto a cualesquier instrumentos de deuda o valores de los descritos en el inciso A anterior.

Asimismo, tratándose de inversiones en valores, títulos de crédito u otros instrumentos financieros, éstos deberán contar con una calificación crediticia de corto plazo igual o mayor a “mxA-1” (en escala local) emitida por S&P Global Ratings, S.A. de C.V., o “F1” (en escala local) emitida por Fitch México, S.A. de C.V., o “MX-1” (en escala local) emitida por Moody’s de México, S.A. de C.V. o de cualquier otra agencia calificadora.

El Administrador, de manera trimestral, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles posteriores al término de cada trimestre, deberá presentar al Representante Común y a los Tenedores que así lo requieran, un informe sobre el cumplimiento al régimen de Inversiones Permitidas establecido en la presente Cláusula.

Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común serán responsables por cualquier detrimento a las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso que sean invertidas de conformidad con la presente Cláusula Décima Tercera, salvo en el caso de negligencia o mala fe del Fiduciario, y esto sea así determinado por autoridad competente en sentencia ejecutoriada elevada a rango de cosa juzgada y sea inapelable, en los términos del Artículo 391 de la LGTOC. El Administrador no podrá utilizar el Patrimonio del Fideicomiso para realizar operaciones de préstamos de valores.

Para el caso de que el Administrador no emita instrucciones por escrito con respecto a las Inversiones Permitidas que deba hacer el Fiduciario antes de las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), del día en que haya recursos disponibles en cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario procederá a efectuar inversiones en Inversiones Permitidas (según se prevé en los incisos A y B de esta Cláusula) con un vencimiento no mayor al Día Hábil siguiente, siempre y cuando exista la disponibilidad de dichas inversiones permitidas en la institución financiera donde estén radicadas las cuentas bancarias.

En cumplimiento del numeral 3.2 de la Circular 1/2005, los fondos que reciba el Fiduciario que no se inviertan de manera inmediata conforme a lo anterior, en tanto se aplican al fin pactado, deberán mantenerse depositados en la institución de crédito en que se mantenga abierta la Cuenta respectiva del Fideicomiso en la que se reciba, en el entendido que, si la institución de crédito donde se reciben dichos fondos es el propio Fiduciario, dicho depósito deberá devengar la tasa más alta que el Fiduciario pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito.

De acuerdo con las disposiciones de la Fracción XIX, inciso (b) del Artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito, el Fiduciario no será responsable de la tasa de rendimiento recibida sobre inversiones efectuadas conforme a la presente Cláusula Décima Tercera, salvo que dichos menoscabos sean consecuencia de negligencia, dolo o mala fe por parte del Fiduciario, y esto sea así determinado por autoridad competente en sentencia ejecutoriada elevada a rango de cosa juzgada y sea inapelable. Asimismo, el Fiduciario no será responsable de los resultados de cualquier inversión de los recursos líquidos del Fideicomiso, ni de cualquier detrimento en el valor de la inversión en relación con los valores en los que dichas cantidades sean invertidas y que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Por consiguiente, el Fideicomitente y los Fideicomisarios en Primer Lugar (por la simple adquisición de los Certificados Bursátiles), el Administrador y el Comité Técnico liberan expresamente al Fiduciario de cualquier responsabilidad derivada de la compra de valores o instrumentos de inversión, así como por las pérdidas o menoscabos que pudieran afectar el Patrimonio del Fideicomiso, como consecuencia de las Inversiones Permitidas efectuadas por el

Fiduciario en los términos de la presente Cláusula.

En este acto se autoriza al Fiduciario, sirviendo la presente Cláusula como carta de instrucción para todos los efectos a los que haya lugar, a que, con cargo a la Reserva para Gastos, pague el importe de todos los gastos, comisiones o cualquiera otra erogación que se derive de los actos o contratos necesarios para efectuar las Inversiones Permitidas que se realicen en términos del presente Contrato. En caso de ser insuficientes las cantidades depositadas en la Reserva para Gastos, para hacer frente a dichas erogaciones, el Fiduciario quedará liberado de cualquier responsabilidad, quedando expresamente obligado el Fideicomitente a cumplir con dichas erogaciones.

La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a la disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en ese momento. Asimismo, el Fideicomitente en este acto, libera expresamente al Fiduciario de cualquier responsabilidad derivada de la compra de valores o instrumentos de inversión, así como por las pérdidas que pudieran afectar la materia del presente Fideicomiso como consecuencia de las inversiones efectuadas por el Fiduciario en los términos de esta cláusula.

El Fiduciario podrá llevar a cabo todos los actos y celebrar los contratos que se requieran para efectuar las inversiones materia del presente Fideicomiso, conforme a lo establecido en esta cláusula no estando obligado en ningún caso, a entregar físicamente los valores o instrumentos adquiridos como consecuencia de las inversiones realizadas.

13.2 Medidas Preventivas. Conforme a la Circular 1/2005, el Fiduciario ha explicado claramente y en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso el contenido del numeral 5.4 de la Circular 1/2005 y las medidas preventivas siguientes, cuyo primer párrafo se transcribe a continuación para todos los efectos 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 Instituciones de Banca de Desarrollo que corresponda en términos de sus leyes orgánicas, 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.”

A. El Fiduciario podrá realizar operaciones 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 LIC, o disposiciones que emanen de ella, le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses (las **“Operaciones con Actinver”**);

B. El Fideicomitente aprueba expresamente que se lleven a cabo las Operaciones con Actinver, siempre y cuando se trate de Inversiones Permitidas y que sea realicen a precio de mercado, y en todo caso, el Fideicomiso deberá tener el derecho a obtener la tasa de interés más alta que Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver pague por operaciones con el mismo término y cantidades similares en las fechas en que los depósitos se hagan;

C. Los derechos y obligaciones de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando como Fiduciario y por cuenta propia, no se extinguirán por confusión;

D. Cualquier departamento o área de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, que realice operaciones por cuenta propia y el departamento o área fiduciaria de dicha institución, no deberán ser dependientes directamente entre ellas; y

E. En ningún supuesto el Fiduciario invertirá el Efectivo Fideicomitado en la adquisición de instrumentos o valores de cualquier especie emitidos directamente o garantizados por cualquiera de las Afiliadas, Partes Relacionadas, subsidiarias o controladora del Fideicomitente y/o del Administrador.

DÉCIMA CUARTA. PRESTACIÓN DE SERVICIOS POR PARTES RELACIONADAS.

El Administrador, sus Partes Relacionadas o cualquier tercero que no sea un Competidor del Fideicomiso podrán prestar los servicios contables, legales y de presentación de reportes que sean autorizados por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, en cuyo caso el Fiduciario reembolsará con cargo al Patrimonio del Fideicomiso al Administrador, a las Partes Relacionadas del Administrador o a dichos terceros, según corresponda, los gastos relacionados con dichos servicios, según sean determinados por el Administrador, las Partes Relacionadas del Administrador o dichos terceros de manera razonable y de buena fe en función a registros del tiempo invertido por las personas que realicen dichos servicios; en el entendido que, dichos gastos deberán constituir gastos del Fideicomiso conforme a los términos de este Contrato para que sean reembolsados y no incluyen los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios del Administrador, sus Partes Relacionadas o cualquier tercero conforme lo establecido en la presente Cláusula.

DÉCIMA QUINTA. VALUACIONES; INFORMACIÓN; ESTADOS FINANCIEROS; REPORTES; ESTADOS DE CUENTA.

15.1. Valuaciones.

15.1.1 Valuación de los Proyectos Inmobiliarios. La valuación de las Inversiones será realizada por el Valuador Independiente, con la experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente, incluyendo las sociedades respecto de los cuales el Fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social por lo menos una vez al año al final de cada ejercicio fiscal y/o cuando haya un cambio relevante en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que, el Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que contrate a un Valuador Independiente distinto para que lleve a cabo un avalúo adicional de las Inversiones; en el entendido que, los costos de cualquier valuación de los Proyectos Inmobiliarios realizado por un Valuador Independiente se considerarán Gastos de Mantenimiento. La Asamblea de Tenedores calificará la independencia del Valuador Independiente y de cualquier valuador independiente sustituto. Las valuaciones por parte del Valuador Independiente se llevarán a cabo de conformidad con las prácticas de valuación generalmente aceptadas, empleando metodologías conforme a estándares internacionales para la valuación de capital privado y de riesgo o, según se trate, con esquemas comunes de descuento de flujos a valor presente. Las valuaciones por parte del Valuador Independiente serán entregadas al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y a los miembros del Comité Técnico dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles posteriores a que estas hubieren sido realizadas.

15.1.2 Valuación de los Certificados Bursátiles. El Fiduciario contratará al Proveedor de Precios con cargo a al Patrimonio del Fideicomiso. Posteriormente a la fecha del presente Contrato, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya a dicho Proveedor de Precios con la autorización previa del Comité Técnico en términos de la Sección 17.7.2 del presente Fideicomiso. El Proveedor de Precios valorará los Certificados por lo menos una vez al año al final de cada ejercicio fiscal y/o cuando haya un cambio relevante en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las disposiciones legales aplicables utilizando como base las valuaciones preparadas por el Valuador Independiente conforme a la Sección anterior.

15.2. Acceso a Información. El Fiduciario se obliga a otorgar al Administrador (y a las personas físicas que el Administrador instruya por escrito) acceso vía internet a la información de las Cuentas del Fideicomiso que sea necesaria a efecto de que el Administrador tenga acceso en tiempo real a la información de los saldos de dichas Cuentas del Fideicomiso para la elaboración de los reportes a que se refiere la presente Cláusula Décima Quinta. Además, el Fiduciario deberá otorgar al Administrador (y a las personas físicas que el Administrador instruya por escrito) acceso a todos y cualesquiera contratos, documentos, o cualquier otra información que pueda ser necesaria o requerida a efecto de que el Administrador pueda cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato. Los costos por la conexión empresarial a internet y las comisiones mensuales, así como cualquier otro costo incurrido por el Fiduciario para entregar la información al Administrador conforme a lo establecido en la presente Cláusula serán pagadas por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y se considerarán parte de los Gastos de Mantenimiento.

15.3. Contabilidad; Estados Financieros.

15.3.1. Contabilidad; Contador del Fideicomiso. Tan pronto como sea posible a partir de la celebración del presente Fideicomiso, el Fiduciario deberá contratar al Contador del Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, según le instruya el Administrador por escrito, para llevar a cabo la contabilidad diaria del Fideicomiso y cumplir con las obligaciones del Fideicomiso en materia fiscal a que se refiere la Cláusula Vigésima del presente Contrato; en el entendido que: **(i)** su independencia deberá ser calificada por la Asamblea de Tenedores; y **(ii)** posteriormente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya al Contador del Fideicomiso por un contador público independiente de reconocido prestigio en México; en el entendido, además, que el Administrador podrá ser quien lleve la contabilidad del Fideicomiso, para lo cual deberá notificar al Fiduciario al respecto.

15.3.2. Auditor Externo. Inicialmente, el Fiduciario contratará, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) como el auditor externo del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; según el mismo sea ratificado por el Comité Técnico en la Sesión Inicial, en el entendido que, posteriormente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya al Auditor Externo, con la autorización previa del Comité Técnico en términos de la Sección 17.7.2 del presente Fideicomiso.

El Auditor Externo deberá enviar la documentación establecida en los artículos 84 y 84 Bis de la CUE en relación con los artículos 19 y 37 de la CUAE, relativa a los estados financieros por los ejercicios correspondientes, a fin de que el Fideicomiso, a través del Fiduciario, se encuentre en posibilidades de dar cumplimiento a lo establecido en la CUAE.

15.3.3. Estados Financieros No Auditados. Dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la terminación de cada uno de los tres primeros trimestres de cada ejercicio fiscal, y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre de cada ejercicio fiscal, el Fiduciario pondrá a disposición del Representante Común, los miembros del

Comité Técnico y los Tenedores, a través de la publicación de la misma en el STIV-2, la página de la Bolsa de Valores a través del SEDI, los estados financieros trimestrales no auditados del Fideicomiso, de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión, de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras. Dichos estados financieros no auditados deberán ser preparados por el Administrador o por el Contador del Fideicomiso, según corresponda, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) y conforme a lo previsto en la Circular Única de Emisoras, en el entendido, que deberán ser entregados al Fiduciario con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a su publicación.

15.3.4. Estados Financieros Auditados. Al final de cada ejercicio fiscal del Fideicomiso, el Auditor Externo auditará los estados financieros anuales del Fideicomiso y deberá entregar dichos estados financieros auditados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común y a los miembros del Comité Técnico; en el entendido que, los estados financieros auditados deberán incluir la carta de independencia emitida por dicho Auditor Externo conforme lo establece el Artículo 84 de la Circular Única de Emisoras.

15.3.5. Estados de Cuenta. El Fiduciario contará con un registro de las operaciones que realice. Dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles siguientes al cierre de cada mes, comenzando en el mes siguiente a la fecha del presente Contrato, en la página de internet www.actinver.com pondrá a disposición para el Administrador y el Representante Común los estados de cuenta, mismos que reflejarán las cantidades que se encuentren depositadas en cada una de las Cuentas del Fideicomiso y los movimientos realizados por el Fideicomiso durante el mes inmediato anterior.

El Fiduciario preparará los estados de cuenta conforme a los formatos que han sido establecidos institucionalmente por el Fiduciario y contendrán la información que el Fiduciario determine de conformidad con sus políticas institucionales. Considerando que las Cuentas del Fideicomiso podrán ser mantenidas por una institución financiera distinta de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver; las partes acuerdan que el Fiduciario únicamente estará obligado a entregar dichos estados de cuenta con base en sus formatos institucionales, sin necesidad de replicar la información del banco correspondiente en los estados de cuenta del Fiduciario. De igual forma, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes al término de cada mes, siempre y cuando haya recibido los mismos, el Fiduciario proporcionará los estados de cuenta recibidos por parte de las instituciones financieras en las que mantenga las Cuentas del Fideicomiso. El Administrador y el Representante Común expresan su consentimiento y aceptación para que los estados de cuenta sean enviados electrónicamente a los correos electrónicos previstos en el **Anexo “A”** referente al “Programa Libre de Papel” del presente Contrato o a cualquier otro correo electrónico que dichas Partes notifiquen al Fiduciario, en términos del referido anexo, firmado por apoderado debidamente acreditado y con facultades suficientes de cada una de las Partes. El Fiduciario no será responsable si dichos estados de cuenta no pudiesen ser entregados por causas no imputables al Fiduciario, en cuyo caso cualquiera del Administrador o el Representante Común podrán solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes.

15.4. Reportes.

15.4.1. Reporte Trimestral. El Administrador preparará en los formatos aplicables conforme a la normatividad vigente y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Contador del Fideicomiso, en su caso, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios un reporte trimestral que deberá contener los estados financieros trimestrales no auditados del Fideicomiso preparados por el Administrador o el Contador del Fideicomiso para el trimestre inmediato anterior, así como la información económica, contable y administrativa que se precise en los formatos electrónicos correspondientes, en su caso, comparando cuando menos las cifras del

trimestre de que se trate con los estados financieros del ejercicio anterior de conformidad con la normatividad contable aplicable (el “**Reporte Trimestral**”).

El Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Contador del Fideicomiso, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios dicho Reporte Trimestral con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a su publicación, la cual deberá realizarse a más tardar: **(i)** en el caso de adjuntar los estados financieros trimestrales no auditados respecto de los 3 (tres) primeros trimestres del ejercicio fiscal del Fideicomiso, el vigésimo Día Hábil siguiente a la terminación del trimestre correspondiente; y **(ii)** en el caso de adjuntar los estados financieros trimestrales no auditados respecto del último trimestre del ejercicio fiscal del Fideicomiso, el cuadragésimo Día Hábil siguiente a la terminación de dicho trimestre. Cualquier Tenedor tendrá derecho de obtener, a su costa, una copia de dichos Reportes Trimestrales mediante solicitud al Representante Común.

15.4.2. Reporte Anual. A más tardar cinco días hábiles previos al 30 de abril de cada año calendario durante la vigencia del presente Contrato, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico un reporte anual (el “**Reporte Anual**”) en los términos del Anexo N Bis 2 de la Circular Única de Emisoras.

15.4.3. Otras Obligaciones de reporte e información. En adición a lo anterior, el Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador, deberá cumplir con todas las demás obligaciones de reportar y proporcionar información aplicable al Fideicomiso de conformidad con el Título Cuarto y Quinto de la Circular Única de Emisoras.

En adición, el Administrador tendrá la obligación de entregar, dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes al final de cada trimestre de cada ejercicio fiscal, al Representante Común y al Comité Técnico, así como a los Tenedores que así lo soliciten por escrito (habiendo previamente comprobado su calidad de Tenedor mediante la entrega de las constancias que Indeval expida para dichos efectos), un reporte que deberá contener, entre otros, el reporte del desempeño de sus funciones respecto al estatus que guardan las Inversiones, los Vehículos de Inversión, las Desinversiones que en su caso se tengan a la fecha, el desembolso de gastos incluyendo las Comisiones de Administración pagadas, las coinversiones de Co-Inversionistas Terceros y los Vehículos Paralelos que se tengan; así como la información y documentación relacionada con el cumplimiento de sus funciones.

De manera general, los Tenedores tendrán el derecho a solicitar al Fiduciario a través del Representante Común, tener acceso a información de forma gratuita que el Fideicomiso no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única de Emisoras, incluyendo la información periódica financiera y jurídica del Fideicomiso y, en su caso, de los Proyectos Inmobiliarios, acompañada de los estados financieros trimestrales y anuales del Fideicomiso, de conformidad y por los medios que se determinen en la Circular Única de Emisoras; siempre que acompañen a sus solicitud la constancia que acredite la titularidad de los Certificados Bursátiles, expedida por Indeval y, en su caso, el listado de titulares emitido por el intermediario financiero correspondiente; en el entendido que, los Tenedores deberán mantener confidencial la información que les sea proporcionada conforme lo anterior. Dicha información deberá estar relacionada con las inversiones que pretenda realizar el Fiduciario, incluyendo el Memorándum de Inversión, sin perjuicio de las disposiciones que en materia de confidencialidad y de conflictos de interés se hayan establecido en los documentos de la emisión. Asimismo, el Administrador 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.

Los miembros del Comité Técnico, el Proveedor de Precios, el Valuador Independiente, el Representante Común y los Tenedores (por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles), se obligan por virtud del presente Contrato a mantener y conservar en absoluta confidencialidad respecto a la información que por virtud del presente Contrato tengan conocimiento, ya sea que esta se encuentre contenida en el clausulado del Fideicomiso o en cualquier otro convenio o contrato relacionado con el mismo, en la medida que la misma no sea información pública. La obligación de confidencialidad que aquí se menciona incluye, entre otras, la obligación de no revelar, transmitir, comunicar, usar, entregar y/o hacer accesible a cualquier tercero por medio impreso, manual, electrónico, conferencias, publicidad o cualquier otra forma o medio (incluso en una manera temporal o si se regresa), ya sea en parte o en su conjunto a terceras personas, la información de los Proyectos Inmobiliarios referida en esta Sección; a menos que dicha información sea del conocimiento público o que su revelación, transmisión, comunicación, uso o entrega deba realizarse de conformidad con la legislación aplicable, sea ordenada por una autoridad competente con fundamento en la legislación aplicable o en cumplimiento a las funciones y obligaciones a su cargo conforme al presente Contrato.

Adicionalmente, en caso que la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro, imponga una sanción, a través de resolución definitiva, a las SIEFORES que sean Tenedores, por errores u omisiones en el reporte 0343 establecido en la “Circular CONSAR 19-21, modificaciones y adiciones a las reglas generales a las que deberá sujetarse la información que las administradoras de fondos para el retiro, las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro, las entidades receptoras y las empresas operadoras de la base de datos nacional SAR, entreguen a la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro”; que a su vez se derive de errores u omisiones en la información que les sea entregada por el Administrador, éste tendrá responsabilidad frente a dichos Tenedores a los que se imponga la sanción.

DÉCIMA SEXTA. ASAMBLEAS DE TENEDORES.

16.1. Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y, en todo lo que no contravenga lo previsto en esta Cláusula, se regirá por las disposiciones contenidas en el Título, la LMV, y en lo no previsto y/o conducente en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y demás artículos correlativos de la LGTOC y de conformidad con lo establecido en los artículos 64 Bis 1, y 68 de la LMV, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

El Administrador y el Fiduciario podrán asistir a las Asambleas de Tenedores como observadores (con voz, pero sin voto).

16.1.1 Asamblea Inicial de Tenedores. Dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario previa solicitud por escrito del Administrador deberá convocar a una Asamblea de Tenedores, (la “**Asamblea Inicial**”), la cual se deberá celebrar en cuanto sea prácticamente posible, en la cual **(i)** los Tenedores por la tenencia individual o en conjunto de cada 10% (diez por ciento) del número total de los Certificados Bursátiles en circulación podrán designar a un miembro del Comité Técnico (y a su(s) respectivo suplente(s)) o, en su defecto, se reservarán o renunciarán a dicho derecho; en el entendido que, los Tenedores que renuncien a dicho derecho, podrán ejercerlo más adelante en una Asamblea de Tenedores posterior; en el entendido, además, que los Tenedores que no designen a miembros del Comité Técnico y no renuncien a su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico en dicha Asamblea Inicial podrán ejercer su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico o podrán renunciar a dicho derecho en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común dicha renuncia será temporal; **(ii)** se aprobarán las políticas y los planes de compensación para los

miembros del Comité Técnico, según los mismos sean propuestos por el Administrador; **(iii)** se deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico; **(iv)** se deberá calificar la independencia del Valuador Independiente y el Proveedor de Precios; y **(v)** los Tenedores deberán discutir y resolver respecto de cualquier otro asunto que haya sido debidamente presentado para su discusión en dicha Asamblea de Tenedores.

16.2 Convocatorias. Los Tenedores se reunirán en Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Fiduciario, salvo en el caso señalado en el siguiente párrafo. El Administrador, cualquier miembro del Comité Técnico y/o el Representante Común podrán solicitar al Fiduciario, en cualquier momento, que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; en el entendido, el Fiduciario, previa publicación de la convocatoria deberá contar en todo momento con la aprobación del Administrador cuando éste último hubiere solicitado la convocatoria respectiva o del miembro del Comité Técnico que la haya solicitado, en su caso, y del Representante Común en todos los casos. El Administrador o el miembro del Comité Técnico que hubiese solicitado la convocatoria y el Representante Común contarán con un plazo de 3 (tres) Días Hábiles para dar su visto bueno o comentarios a partir de que reciban el proyecto de convocatoria, en el entendido que, si no dan respuesta al Fiduciario dentro de dicho plazo, se entenderá, para todos los efectos legales, que el Administrador o dicho miembro del Comité Técnico o el Representante Común otorgaron su aprobación. Si el Fiduciario no llevara a cabo dicha convocatoria dentro del término de 15 (quince) días naturales siguientes a que se le hubiere solicitado, el Representante Común dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes estará obligado a expedir dicha convocatoria, y ante la omisión de este último, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador o de cualquier miembro del Comité Técnico, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para la Asamblea de Tenedores dentro del término de 10 (diez) días naturales a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria respectiva.

Los Tenedores deberán tener a su disposición, de forma gratuita y con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en la que se celebre la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria respectiva, así como de forma electrónica, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día incluidos en dicha convocatoria.

Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores, ya sea que las mismas se efectúen por el Representante Común, o por el Fiduciario, según corresponda, se publicarán una vez en cualquier periódico de amplia circulación nacional y en el SEDI de la Bolsa de Valores en que coticen, y serán entregadas al Fiduciario o al Representante Común, según corresponda, y al Administrador por correo electrónico, con al menos 10 (diez) 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 en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común o en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

16.3 Aplazamiento de decisiones. Los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en

circulación, tendrán el derecho a solicitar al Representante Común que aplaze por una sola vez, hasta por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. Respecto de aquellos Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos del presente inciso, el Secretario deberá dejar constancia en el acta respectiva, la ausencia de dichos Tenedores, y los Certificados Bursátiles de dichos Tenedores no serán considerados para el quórum de instalación y de votación respecto de los asuntos pendientes a discutir en la respectiva Asamblea de Tenedores; en el entendido que, en todo momento deberán cumplirse los quórum de instalación y votación previstos en el presente Contrato y en los demás Documentos de la Emisión para el desahogo de los puntos de que se trate, y en la medida que no se cumplan los mismos, se proceda a efectuar, en su caso, una ulterior convocatoria respecto de los puntos correspondientes. Lo anterior, será únicamente para los efectos señalados en la presente Cláusula y no implica perjuicio alguno a los derechos de oposición de los Tenedores que, a ese momento y de conformidad con las disposiciones aplicables, ya no se encuentren presentes. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el último párrafo del Artículo 220 y el Artículo 223, fracción I de la LGTOC.

16.4. Asistencia, decisiones y actas. Para concurrir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán entregar al Representante Común las constancias de depósito que expida el Indeval que evidencien sus respectivos Certificados en circulación y el listado de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, según sea el caso, en el lugar que se designe en la convocatoria a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que dicha Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la Asamblea de Tenedores por un apoderado, acreditado con carta poder firmada ante 2 (dos) testigos o por cualquier otro medio autorizado por la Ley Aplicable.

El secretario de la Asamblea de Tenedores levantará un acta reflejando las resoluciones adoptadas por los Tenedores. A dicha acta se le agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores y por los escrutadores. Las actas, los documentos y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores serán conservados por el Representante Común y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a solicitar al Representante Común, a costa de dichos Tenedores, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario y el Administrador tendrán derecho a recibir del Representante Común una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Las instrucciones que la Asamblea de Tenedores dirija al Fiduciario derivadas de los acuerdos tomados mediante dicha Asamblea de Tenedores deberán constar por escrito y ser firmadas por el presidente y secretario de dicha Asamblea de Tenedores o por delegados especiales designados en la misma, o bien, por el Administrador cuando en la referida Asamblea de Tenedores se le haya delegado dicha facultad.

Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación en ese momento, y en dichas Asambleas de Tenedores, los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados en circulación de los que sean titulares, computándose un voto por cada Certificado en circulación con derecho a voto respecto al asunto en cuestión. Por regla general, en caso de que una Asamblea de Tenedores se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Certificados que estén en ella representados, y sus decisiones serán válidas, salvo los casos previstos de manera distinta en el Contrato de Fideicomiso, cuando sean aprobadas por el voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados con derecho a votar representados en dicha Asamblea de Tenedores.

Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común quien actuará como presidente y designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores.

Las resoluciones unánimes adoptadas fuera de Asamblea de Tenedores por aquellos Tenedores que representen la totalidad de los Certificados con derecho a voto, tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieran sido adoptadas en Asamblea de Tenedores, siempre que dichas resoluciones sean por escrito y sean notificadas al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común, en el entendido que, dichas Personas deberán contar con copia de dichas resoluciones.

Los Tenedores que acudan a una Asamblea de Tenedores y que tengan un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso en algún punto del orden del día deberán **(i)** revelar la existencia de dicho Conflicto de Interés, así como los detalles de dicho Conflicto de Interés a menos que el Tenedor respectivo se encuentre obligado legal o contractualmente a guardar secreto o confidencialidad al respecto, **(ii)** abstenerse de deliberar respecto de dicho punto del orden del día, por lo que el Tenedor con Conflicto de Interés deberá ausentarse del lugar en donde esté teniendo lugar la Asamblea de Tenedores respectiva mientras se delibera y vota el asunto en que tenga conflicto, sin que se afecte el quórum de instalación de la Asamblea de Tenedores, y **(iii)** abstenerse de votar respecto del punto del orden del día en el que dicho Tenedor tenga conflicto; en el entendido que, **(x)** los Certificados Bursátiles que sean propiedad del Tenedor que tenga un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso no computarán para efectos del cálculo de los quóruns requeridos para la instalación de la Asamblea de Tenedores y votación de dicho punto del orden del día, y **(y)** una vez discutido dicho punto del orden del día, el Tenedor que hubiese tenido el conflicto podrá reingresar a la Asamblea de Tenedores, y podrá deliberar y votar respecto del resto de los puntos del orden del día en los que no tenga un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso.

Si un Tenedor considera que un Conflicto de Interés existe o pueda existir, respecto de cualquier otro Tenedor, dicho Tenedor deberá declararlo ante los demás Tenedores y solicitar que los Tenedores involucrados en el Conflicto de Interés se abstengan de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto correspondiente. En caso de que el Tenedor respecto del cual se considere que existe o pueda existir un Conflicto de Interés no esté de acuerdo con dicha consideración, la Asamblea de Tenedores sin que dicho punto se encuentre dentro del orden del día, con el voto favorable de la mayoría de los Tenedores con derecho a voto presentes en la Asamblea respectiva, excluyendo al Tenedor que declaró el potencial conflicto y al Tenedor cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberá decidir si dicho Conflicto de Interés efectivamente existe o pudiera existir, en caso de que la Asamblea de Tenedores, no adopte una resolución en relación con que dicho Tenedor conflictuado tiene un Conflicto de Interés, se entenderá que el Tenedor conflictuado no tiene Conflicto de Interés alguno.

16.5 Derecho de Oposición. Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares del 20% (veinte por ciento) o más del número de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho a oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores, siempre y cuando los reclamantes no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la fecha de adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare

infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia.

16.6 Acción de responsabilidad. Los Tenedores podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones establecidas en el presente Contrato, cuando en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más del número de Certificados Bursátiles en circulación.

Las acciones que tengan por objeto exigir responsabilidad en términos de esta Sección, prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

16.7 Facultades de la Asamblea de Tenedores. No obstante, otras facultades que se otorgan en otras Cláusulas del presente Contrato, la Asamblea de Tenedores tendrá las que se establecen en las siguientes Secciones; en el entendido que, el quórum de instalación y votación previsto en la presente Cláusula para cada caso se computará únicamente tomando en consideración aquellos Certificados Bursátiles con derecho a voto respecto del asunto de que se trate.

Salvo que el presente Contrato o la Ley Aplicable expresamente requieran una mayoría superior para la adopción de resoluciones por parte de la Asamblea de Tenedores, para que una Asamblea de Tenedores se considere válidamente instalada en primera convocatoria, deberán estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores los Tenedores que representen al menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y cada resolución en dicha Asamblea de Tenedores será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto respecto al asunto de que se trate representados en dicha Asamblea de Tenedores; en el entendido que, una Asamblea de Tenedores reunida en segunda o ulteriores convocatorias se considerará válidamente instalada con cualesquiera Tenedores que se presenten a dicha Asamblea, y cada resolución en dicha Asamblea de Tenedores será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto representados en dicha Asamblea de Tenedores.

16.7.1. Asuntos que requieren quórum de asistencia y votación ordinarios. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera convocatoria, que estén representados más del 50% (cincuenta por ciento) de los Certificados en circulación con derecho a voto, y las decisiones se tomen por la mitad más uno de los Certificados computables. Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de Certificados representados, siempre que se tomen por la mitad más uno de los Certificados computables:

A. Aprobar cualquier operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitación, cualesquier Inversiones, adquisiciones, enajenaciones, desinversiones, contratación de financiamientos, operaciones con instrumentos derivados, operaciones cambiarias, endeudamiento, gravámenes y otorgamiento de garantías, que pretendan realizarse cuando representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, activos totales (activos netos más pasivo), en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; en el entendido, que **(i)** para efectos de realizar de que el Administrador realice este cálculo, únicamente se tomarán en cuenta las operaciones que realice el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por lo que no se

tomarán en cuenta cualesquiera inversiones respecto de cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión que realice cualquier tercero, ya sean como deuda o capital, incluyendo, sin limitación, cualquier financiamiento, y (ii) las Inversiones Adicionales se contabilizarán de manera conjunta con las Inversiones relacionadas con las mismas para efecto de determinar si se requiere la aprobación de la Asamblea de Tenedores establecida en el presente inciso con respecto a dichas Inversiones Adicionales.

B. Aprobar el Destino de los Recursos con respecto a cada Llamada de Capital, cuando el monto de dicha Llamada de Capital represente el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido que, dicha autorización no se duplicará con aquélla a la que se refiere el numeral A anterior.

C. Aprobar cualquier operación del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, cualesquier Inversiones, adquisiciones, enajenaciones, desinversiones, contratación de financiamientos, operaciones con instrumentos derivados, operaciones cambiarias, gravámenes y otorgamiento de garantías que pretendan realizarse cuando representen el 10% (diez por ciento) o más del patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, en caso de que dichas operaciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) que sean Partes Relacionadas de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, del Administrador o del Fideicomitente, o (ii) que representen un Conflicto de Interés; en el entendido, además, que una coinversión con Vehículo Paralelo no se considerará como una operación de Partes Relacionadas, salvo que se considere que representa un Conflicto de Interés.

D. Calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico. La independencia se calificará en términos de la LMV, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones aplicables.

E. Aprobar la contratación de Asesores Independientes.

F. Calificar la independencia del Valuador Independiente.

G. Designar un Miembro Independiente en el Comité Técnico, conforme a la propuesta de cualquier Tenedor de Certificados Bursátiles, así como aprobar los emolumentos que deba recibir; lo anterior sin menoscabo del derecho de cada Tenedor para el nombramiento de Miembros Independientes derivado de su tenencia de Certificados Bursátiles conforme a lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso.

H. Aprobar cambios de Control en el Administrador.

I. Aprobar que el Fiduciario reconstituya la Reserva para Gastos de Asesoría.

J. Aprobar la contratación, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de los terceros que asistan al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, en términos de la Sección 19.3 del Fideicomiso.

16.7.2. Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación de al menos el 66.66%. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual

se requerirá, en primera convocatoria, que estén representados el 66.66% (sesenta y seis punto sesenta y seis por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 66.66% (sesenta y seis punto sesenta y seis por ciento) o más de los Certificados computables en Asamblea. Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de Certificados representados, siempre que se tomen por la mitad más uno de los Certificados computables:

- A. Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión.
- B. Aprobar cualquier Inversión que no cumpla con los Lineamientos de Inversión.
- C. Aprobar cualquier modificación a los Límites de Apalancamiento.
- D. Aprobar cualquier endeudamiento que no cumpla con los Límites de Apalancamiento.
- E. Aprobar la terminación del Modo de Suspensión o el inicio del proceso de desinversión del Patrimonio del Fideicomiso.
- F. Aprobar a los candidatos presentados por el Administrador, para sustituir al Funcionario Clave, en caso de que haya dejado de cumplir con el Tiempo Mínimo de Funcionario, en términos de la Sección 10.2 del Fideicomiso.
- G. Aprobar la instrucción al Fiduciario para que desinvierta Inversiones conforme a la Cláusula Vigésima Primera, incurra en deuda y/o realice Llamadas de Capital, para pagar al Administrador las obligaciones asumidas por el Fideicomiso conforme a lo establecido en la Sección 7.7 del presente Contrato.

16.7.3. Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación de al menos el 75%. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera convocatoria, que estén representados el 75% (setenta y cinco por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 75% (setenta y cinco por ciento) o más de los Certificados computables en Asamblea. Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de Certificados representados, siempre que se tomen por la mitad más uno de los Certificados computables:

- A. Aprobar la remoción y el reemplazo del Administrador en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración.
- B. Aprobar la remoción y sustitución del Representante Común.
- C. Aprobar la remoción y sustitución del Fiduciario.
- D. Aprobar la terminación del Fideicomiso en el caso que se cumplan cada uno de los siguientes tres supuestos: **(i)** haya concluido el Periodo de Inversión; **(ii)** que todas las Inversiones hayan sido objeto de una Desinversión, o hayan sido declaradas como pérdida por el Administrador (con la aprobación del Comité Técnico); y **(iii)** todo el endeudamiento asumido directa o indirectamente por el Fideicomiso de conformidad con este Contrato haya sido repagado, y no queden más obligaciones pendientes del Fideicomiso de cualquier naturaleza, incluyendo obligaciones

contingentes o desconocidas, en cuyo caso, la Asamblea de Tenedores podrá resolver que se distribuya todo el efectivo remanente en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, en caso de que el Administrador haya sido removido de conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Fiduciario no podrá terminar el Fideicomiso hasta que todos y cada uno de los montos adeudados al Administrador removido de conformidad con el Contrato de Administración hayan sido pagados en su totalidad.

E. Aprobar extensiones al Periodo de Inversión.

F. Aprobar cualquier modificación a los esquemas de compensación y comisiones pagaderas o cualquier otro concepto por el Fideicomiso en favor del Administrador, de los miembros del Comité Técnico u órgano equivalente del Fideicomiso (en su caso), o cualquier tercero; en el entendido que, las Comisiones de los Proyectos no requerirán aprobaciones adicionales, siempre y cuando se incluyan dentro de los Gastos de Inversión aprobados y sean conforme a los términos establecidos en el **Anexo “B”**, del Contrato de Administración.

G. Aprobar el pago de Comisiones de los Proyectos cuyos términos sean distintos a los establecidos en el **Anexo “B”** del Contrato de Administración.

H. Aprobar cualquier modificación a los Documentos de la Emisión; en el entendido que, la aprobación de la Asamblea de Tenedores no será requerida si el objeto de dicha modificación es para **(i)** satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia, o regulación de cualquier Autoridad Gubernamental o incluida en cualquier legislación o regulación federal o local, y **(ii)** subsanar cualquier error de forma (e.g. ortográfico o de gramática) en los Documentos de la Emisión o cualquier inconsistencia entre los Documentos de la Emisión. No obstante, lo anterior, el Fiduciario deberá informar a los Tenedores, a través de la Bolsa de Valores por medio del SEDI, sobre cualquier modificación al presente Contrato de Fideicomiso.

I. Aprobar cualquier reapertura o Ampliación, ya sea del Monto Máximo de la Emisión o del número de Certificados Bursátiles.

J. Consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario.

K. Prorrogar la Fecha de Terminación del Fideicomiso con el objeto de cumplir con los Fines del Fideicomiso; en el entendido que, las prórrogas podrán ser aprobadas por periodos de hasta 1 (un) año cada una y hasta un máximo de 2 (dos) prórrogas, y serán aplicables igualmente al Título que ampare los Certificados Bursátiles y demás Documentos de la Emisión.

L. Aprobar cualquier modificación a los Fines del Fideicomiso, y la extinción anticipada del mismo.

16.7.4 Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación del 90%. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera o ulterior convocatoria, que estén representados el 90% (noventa por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 90% (noventa por ciento) o más de los Certificados computables en Asamblea:

A. Aprobar la remoción y el reemplazo del Administrador sin causa de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración.

16.7.5 Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación del 95%. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera o ulterior convocatoria, que estén representados el 95% (noventa y cinco por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 95% (noventa y cinco por ciento) o más de los Certificados computables en Asamblea:

A. Aprobar la instrucción al Fiduciario para que lleve a cabo la cancelación de la inscripción de los Certificados en circulación en el RNV de conformidad con el Artículo 108 fracción III de la LMV.

16.7.6 Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación del 100%. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera convocatoria o ulterior convocatoria, que estén representados el 100% (cien por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 100% (cien por ciento) de los Certificados computables en Asamblea, en primera o ulterior convocatoria:

A. Aprobar la suspensión del Periodo de Inversión.

16.8 Fortem Capital como Tenedor. Con el propósito de evitar potenciales conflictos de interés que pudiesen surgir de Fortem Capital (o cualquiera de sus Afiliadas) como Tenedor de los Certificados, y solo en la medida en que el Administrador (o cualesquier otra Afiliada o subsidiaria de Fortem Capital) no haya sido removido como administrador del Fideicomiso, entonces Fortem Capital (o la Afiliada correspondiente) como Tenedor de los Certificados no tendrá derecho de deliberar o votar respecto de los siguientes asuntos: **(i)** remoción del Administrador con o sin causa; **(ii)** determinación o modificación a la Comisión de Administración (salvo que dicha modificación sea en perjuicio del Administrador), **(iii)** modificación de los Límites de Diversificación y Lineamientos de Inversión; y **(iv)** Operaciones con Partes Relacionadas del Administrador, y cualquier operación que represente un Conflicto de Interés para el Administrador, ; en el entendido que, los Certificados propiedad de Fortem Capital (o la Afiliada correspondiente) no computarán para los quórum de instalación o de votación requeridos en la Asamblea de Tenedores en que se trate cualquiera de los asuntos anteriores; en el entendido, además, que para cada Asamblea de Tenedores en que se vayan a resolver cualquiera de los asuntos anteriores, Fortem Capital notificará o, en su caso, causará que sus Afiliadas notifiquen al Representante Común, el número de Certificados de los que son titulares, así como de los puntos del orden del día en que dichos Certificados tienen un conflicto de interés, a efecto de que no sean considerados para efectos de calcular el quórum de instalación y votación respectivos.

16.9 Convenios de Voto. Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la Bolsa de Valores por medio del SEDI, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. En dichos convenios se podrá estipular **(i)** la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico, en cuyo caso deberá estarse a lo que para estos supuestos se contempla en los Documentos de la Emisión y, en todo caso, bastará con la notificación al Fiduciario o al Representante Común por los medios establecidos en los Documentos de la Emisión, en el entendido de que, la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer dicho derecho será temporal, por lo que cualquier Tenedor que renuncie a su derecho podrá ejercerlo nuevamente en una Asamblea de Tenedores posterior, **(ii)** opciones de compra o venta entre los Tenedores de los Certificados Bursátiles, o **(iii)** cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o con los derechos económicos de los Tenedores

en relación con los Certificados.

16.10 Competidores. Los Tenedores, mediante la adquisición de cualquier Certificado Bursátil emitido conforme al presente Contrato, en este acto convienen que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier Asamblea de Tenedores en la que se discuta la remoción del Administrador conforme a lo establecido en el presente Contrato respecto de dicho punto; en el entendido que, un Tenedor no se considerará como un Competidor por el solo hecho de que dicho Tenedor también haya adquirido certificados bursátiles considerados como certificados de capital de desarrollo, de proyectos de inversión o inmobiliarios emitidos por otros fideicomisos emisores; y en el entendido, además, que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no serán tomados en cuenta para determinar el quórum de instalación y votación en las Asambleas de Tenedores respecto de dichos asuntos, para tales efectos los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso deberán notificar al Representante Común.

DÉCIMA SÉPTIMA. COMITÉ TÉCNICO.

17.1 Constitución del Comité Técnico. De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la LIC, así como en las disposiciones señaladas en la Circular 1/2005 expedida por el Banco de México, en este acto se constituye un Comité Técnico (el “**Comité Técnico**”) que permanecerá en funciones durante la vigencia del presente Fideicomiso.

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros, de los cuales, cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes. Por “Miembro Independiente” se entenderá aquella persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV. La independencia se calificará respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador y de cualquier tercero que lo sustituya. La independencia de los miembros del Comité Técnico será calificada por la Asamblea de Tenedores en la que se ratifiquen los nombramientos o donde se informe sobre dichas designaciones. Cualquier miembro que cumpla los requisitos establecidos en la LMV para ser considerado como un Miembro Independiente deberá ser confirmado por la Asamblea de Tenedores con dicho carácter.

Los miembros del Comité Técnico serán designados de la siguiente forma:

A. Previo a la Fecha de Emisión Inicial, el Administrador designará 2 (dos) miembros propietarios y uno o más suplentes, sin que sea necesario, exclusivamente para la Sesión Inicial del Comité Técnico, que existan Miembros Independientes en el Comité Técnico;

B. Con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares del 10% (diez por ciento) o más del número total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho a designar y, en su caso, revocar la designación por ellos efectuada de, un solo miembro propietario por cada 10% (diez por ciento) del número total de Certificados Bursátiles en circulación de los que sea titular y uno o más suplentes, ante el Comité Técnico, en el entendido que si el Administrador (directamente, o a través de sus Afiliadas o subsidiarias) adquiere Certificados Bursátiles, el mismo renuncia expresamente a nombrar miembros en el Comité Técnico conforme a este inciso B;

C. El Administrador podrá designar, posteriormente a las designaciones que hagan los Tenedores, a los demás miembros propietarios y sus respectivos suplentes que formen parte del Comité Técnico conforme a lo establecido en esta Sección, sin exceder el número máximo de miembros estipulados en el primer párrafo de esta Sección y respetando el porcentaje de Miembros

Independientes que deben integrar el Comité Técnico conforme al presente Contrato. Lo anterior, en el entendido que el no ejercicio del derecho previsto en el inciso B anterior por parte de un Tenedor, no será entendido como una renuncia a tal derecho.

En adición a lo anterior, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de proponer y aprobar la designación de Miembros Independientes del Comité Técnico, sin exceder el número máximo de miembros que los pueden conformar en términos de la presente Sección. Los Miembros Independientes del Comité Técnico podrán percibir los emolumentos que la Asamblea de Tenedores determine, en su caso. Asimismo, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de discutir y, en su caso, designar un Miembro Independiente que hubiere sido propuesto por cualquier Tenedor de Certificados Bursátiles así como los honorarios de éste, lo anterior sin menoscabo del derecho de cada Tenedor para el nombramiento de Miembros Independientes derivado de su tenencia de Certificados Bursátiles conforme a lo establecido en el presente Contrato; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores podrá designar a miembros del Comité Técnico conforme al presente párrafo únicamente en la medida en la que el Administrador retenga el derecho y posibilidad de designar a la mayoría de los miembros del Comité.

El plazo mínimo para la duración de las funciones de los miembros del Comité Técnico será de 1 (un) año.

Podrán asistir a todas las sesiones representantes del Fiduciario y del Representante Común, en ambos casos con voz, pero sin voto, por lo que no tendrán responsabilidad alguna por las decisiones adoptadas por el Comité Técnico, y podrán hacerlo aquellas personas que el propio Comité Técnico, conforme a la propuesta de alguno de sus miembros, designe como invitados especiales en virtud de sus conocimientos y experiencia en la materia sobre la que verse la sesión de que se trate. En caso de que el Fiduciario o el Representante Común no asistan a las reuniones del Comité Técnico, las resoluciones adoptadas en dicha sesión continuarán siendo válidas.

El Administrador deberá notificar por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común, los nombramientos que haya hecho conforme a la presente Sección, con documento que contenga la firma del miembro designado y adjuntando copia de su identificación oficial donde aparezca la misma firma, de igual forma el miembro designado estará obligado a entregar al Fiduciario, a través del Administrador, toda la información que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y Conocimiento del Cliente del Fiduciario (identificadas como “**Know Your Customer**”), en términos de lo dispuesto en las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el artículo 115 de la LIC, la Ley Aplicable y a las políticas institucionales del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero, la cual deberá actualizarse anualmente. La Asamblea de Tenedores deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes nominados por el Administrador y por los Tenedores. Por otro lado, los Tenedores podrán realizar el nombramiento de los miembros del Comité Técnico a que tengan derecho conforme al apartado B anterior, en una Asamblea de Tenedores o por escrito mediante notificación al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común. El Representante Común proporcionará al Fiduciario un ejemplar del acta de la Asamblea de Tenedores, en la que conste dicha designación; en el entendido que, en caso de tratarse de la designación de un Miembro Independiente se requerirá también la calificación de independencia respecto del Fideicomitente y el Administrador por parte de la Asamblea de Tenedores en términos de este Contrato y la legislación aplicable.

Asimismo, durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario o el Representante Común, según corresponda en términos de la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso, deberán convocar a Asamblea de Tenedores según se requiera para realizar el nombramiento, calificación y/o la ratificación de Miembros Independientes del Comité Técnico.

El Administrador y los Tenedores podrán en cualquier momento remover o sustituir a los miembros que respectivamente hayan nombrado, mediante notificación al Fiduciario con copia al Representante Común que reúna los mismos requisitos señalados en el párrafo anterior, excepto que no será necesario que el documento en que se notifique la remoción o sustitución contenga la firma del miembro designado, al no ser necesario su consentimiento; en el entendido que en el caso de las revocaciones y sustituciones efectuadas por los Tenedores, la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente conocerá dicha circunstancia y a partir de dicha fecha, dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico y el miembro sustituto entrará en funciones. La revocación surtirá efectos a partir de la entrega de la notificación correspondiente al Fiduciario; en el entendido que, en el caso que cualquier Tenedor o grupo de Tenedores hayan dejado de poseer los Certificados suficientes para mantener el nombramiento de uno o más miembros del Comité Técnico que previamente hayan nombrado, dicho Tenedor o grupo de Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de la situación mencionada al Fiduciario y al Representante Común, y en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente el Representante Común declarará dicha circunstancia y a partir de esa fecha, el miembro del Comité Técnico de que se trate (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico; en el entendido, además, que, después de la fecha en que dicho Tenedor o Tenedores hayan dejado de ser propietarios del 10% (diez por ciento) requerido de los Certificados en circulación (y dicha circunstancia sea del conocimiento del Fiduciario 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 de voto en las sesiones del Comité Técnico, y no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico. Una vez removidos los miembros mencionados, se podrán realizar nuevos nombramientos de miembros del Comité Técnico por medio de la Asamblea de Tenedores.

Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia por el/los suplentes que les corresponda; en el entendido que, la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro propietario del Comité Técnico resultará en su remoción automática con efectos inmediatos, y el Administrador o el Tenedor o los Tenedores que lo hayan designado, según corresponda, tendrán el derecho de designar a un nuevo miembro propietario y a sus respectivos suplentes en la medida en que cumplan con los requisitos establecidos en el presente Contrato para designar a dicho miembro propietario o suplente nuevo.

Cualquier miembro del Comité Técnico que sea nombrado por el Administrador y los Tenedores sólo podrá ser revocado por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Este derecho de los tenedores para efectuar la designación de miembros del Comité Técnico podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de la Asamblea de Tenedores respectiva.

En el supuesto de que las opiniones que emitan la mayoría de los Miembros Independientes, no esté de acuerdo con la determinación del Comité Técnico se revelará la información al público inversionista a través del SEDI de la Bolsa de Valores por el Fiduciario.

El Fiduciario y el Administrador sólo darán cumplimiento con las instrucciones recibidas por el Comité Técnico que se encuentre constituido conforme a lo anteriormente descrito. Asimismo, el Comité Técnico podrá nombrar delegados especiales, que podrán o no ser miembros de dicho comité, para el seguimiento y ejecución de sus resoluciones.

17.2 Derechos de los Tenedores ante el Comité Técnico. Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares del 10% (diez por ciento) o más del número total de

Certificados Bursátiles en circulación, tendrá derecho a designar a un miembro propietario y su respectivo suplente ante el Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de tenencia del número total de Certificados Bursátiles en circulación del que sean titulares, conforme a lo dispuesto en la Sección 17.1 del Fideicomiso.

En caso de que los miembros del Comité Técnico celebren convenios para el ejercicio del voto en las sesiones de dicho órgano, incluyendo, entre otros, aquellos en que se estipule ejercer el voto de los miembros que no califiquen como Miembros Independientes en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador, en caso de que estos pertenezcan al Comité Técnico, deberán notificar al Fiduciario, con copia al Representante Común sobre dicha celebración y las características de dichos convenios, para lo cual contarán con 5 (cinco) Días Hábiles a partir de su concertación a fin de que el Fiduciario, pueda revelarlo al público inversionista a través del SEDI, así como para que se difunda su existencia en el informe anual del Fideicomiso.

17.3 Sesiones del Comité Técnico. El Comité Técnico sesionará en forma ordinaria conforme al calendario que se apruebe en la primera junta de cada año y en forma extraordinaria cuando resulte necesario para el debido cumplimiento de sus funciones y previa convocatoria enviada a los demás miembros del Comité Técnico conforme a la Sección 17.4 siguiente. No será necesaria dicha convocatoria cuando se encuentren reunidos la totalidad de los miembros del Comité Técnico.

El Comité Técnico elegirá como Presidente (el “**Presidente**”) a uno de los miembros elegidos por el Administrador y como Secretario (el “**Secretario**”) a una Persona, quien podrá ser una Persona ajena al Fideicomiso y que no sea miembro del Comité Técnico. En caso de que el Presidente o Secretario estén ausentes en una sesión del Comité Técnico o no tengan derecho a votar en la misma en términos del presente Contrato, previo al inicio de dicha sesión, los demás miembros del Comité Técnico con derecho a votar en dicha sesión nombrarán por mayoría a un miembro con derecho a voto en dicha sesión como Presidente para dicha sesión únicamente, y a una Persona, que no requerirá ser miembro del Comité Técnico, como Secretario únicamente para dicha sesión.

Salvo que el presente Contrato requiera un quorum de instalación o votación distinto, para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de los miembros (o los respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión deberán estar presentes, en el entendido que, si no se cumple con dicho quórum y el Comité Técnico debe reunirse en virtud de una segunda convocatoria, la sesión se considerará válidamente instalada con cualquier número de miembros presentes (o los respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión. En cualquier caso, todas las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes (o los respectivos suplentes) en dicha sesión que tengan derecho a votar, salvo que el presente Contrato requiera un quorum de votación distinto.

En caso que, de la información presentada por el Administrador previo o durante cada sesión del Comité Técnico, o aquella información derivada de inversiones por realizar que no requieran de la autorización del Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, se derive la posible existencia de una operación con Partes Relacionadas del Administrador, Fortem Capital o del Funcionario Clave, incluyendo, sin limitar, operaciones con compañías en las cuales hayan invertido o inviertan otros vehículos de inversión administrados a la fecha del presente Fideicomiso por el Administrador, y el Administrador no lo haya dado a conocer, cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá invocar la existencia de dicho conflicto interés, en cuyo caso someterá dicha situación y la potencial inversión de que se trate a la consideración del Comité Técnico (en sesión en la cual los miembros designados por el Administrador, deberán abstenerse de votar respecto de dicho punto del orden del día), junto con aquella evidencia que acredite el mencionado conflicto.

Por otro lado, el miembro del Comité Técnico, incluyendo a los Miembros Independientes, que en cualquiera asunto a ser tratado por dicho comité tenga un conflicto de interés, deberá manifestarlo a los demás miembros del Comité Técnico presentes y abstenerse de toda deliberación y resolución al respecto. Para efectos del presente Contrato, se considerará que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés, además del caso que tenga un interés personal que sea opuesto al Fideicomiso, el caso en que la Persona que lo haya designado tenga un conflicto de interés.

Los miembros del Comité Técnico no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier asunto en que dicho miembro (o la Persona que lo designó) tenga un Conflicto de Interés. En caso de que dicho miembro (o las personas que lo designaron) tenga un Conflicto de Interés, deberá abstenerse de deliberar y votar en dicho asunto. Lo anterior, sin que se afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico.

En caso de que cualquier miembro del Comité Técnico considere razonablemente que cualquier otro miembro del Comité Técnico (incluyendo, sin limitación, cualquier miembro nombrado por el Administrador) tiene un Conflicto de Interés respecto de cualquier asunto presentado para aprobación del Comité Técnico, aquel miembro deberá someter el supuesto Conflicto de Interés a los Miembros Independientes del Comité Técnico, quienes tendrán la facultad de confirmar o negar la existencia del supuesto conflicto de interés. Cualquier resolución de los Miembros Independientes del Comité Técnico que confirme la existencia de un conflicto de interés conforme al presente, requerirá el voto favorable de dos terceras partes de los Miembros Independientes del Comité Técnico. En caso que se determine la existencia de un Conflicto de Interés, los Miembros Independientes deberán notificar al Administrador y al Fiduciario por escrito (con copia al Representante Común) de dicha determinación y como consecuencia los miembros del Comité Técnico respecto de los cuales se confirmó la existencia de un Conflicto de Interés, no tendrán derecho a votar en el asunto respectivo; en el entendido, que si el Conflicto de Interés es respecto del Administrador, la resolución respectiva deberá ser tomada por la Asamblea de Tenedores.

Cuando el Administrador actúe de conformidad con la autorización del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores, o de acuerdo con estándares o procedimientos recomendados por el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores con respecto al posible conflicto de interés, no será responsable por los actos que realice conforme a lo anterior salvo que deriven de su dolo, mala fe o negligencia.

El Secretario levantará un acta de cada junta del Comité Técnico en la que se hagan constar los acuerdos adoptados en la junta y que deberá ser firmada por dicho Secretario y por el Presidente, y la lista de asistencia deberá ser firmada por todos los miembros del Comité Técnico con derecho a voto que asistieron a la misma. Cualquier otro miembro del Comité Técnico que hubiera asistido a la junta podrá firmar la lista de asistencia correspondiente si así lo desea y, de lo contrario, dicha situación se hará constar en el acta. Será responsabilidad del Secretario mantener un expediente con todas las actas y demás documentos presentados ante el Comité Técnico, y de enviar copia de dichas actas al Fiduciario y al Representante Común.

Las reuniones del Comité Técnico podrán celebrarse mediante teleconferencias o cualquier otro medio que permita la comunicación en tiempo real de sus integrantes y podrán ser grabadas. Igualmente, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión, siempre y cuando las mismas sean ratificadas por escrito por la totalidad de sus miembros titulares o sus respectivos suplentes, y dichas resoluciones deberán ser reflejadas en un documento que sea suscrito por todos los miembros del Comité Técnico.

17.4 Convocatorias. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico y el Administrador,

podrán solicitar al Secretario realizar una convocatoria cuando lo estimen pertinente, mediante escrito a cada uno de los miembros del Comité Técnico, con copia al Fiduciario, al Fideicomitente y al Representante Común, en los domicilios que éstos hayan establecido de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso, pudiéndose realizar la convocatoria respectiva vía correo electrónico, con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo la sesión, debiendo señalar tanto el orden del día como el lugar, fecha y hora en que se llevará a cabo la sesión.

17.5 Notificaciones al Fiduciario. Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico proporcione al Fiduciario, incluyendo sus resoluciones, deberán efectuarse por escrito y deberán estar firmadas por el Presidente o Secretario en la sesión del Comité Técnico que corresponda, o en su caso, por los delegados especiales que hayan sido designados en la sesión correspondiente.

De conformidad con el mismo Artículo 80 de la LIC, el Fiduciario actuará libre de responsabilidad cuando lo haga ajustándose a las instrucciones entregadas por el Comité Técnico siempre que en la ejecución o cumplimiento de tales instrucciones se cumpla con los fines establecidos en el Fideicomiso y se ajusten a las disposiciones jurídicas aplicables.

17.6 Indemnización. El Fiduciario deberá contratar, por instrucción del Comité Técnico (en donde se indicarán los términos y contrapartes del Fiduciario) y con cargo a la Reserva para Gastos, los Seguros de Responsabilidad Profesional que cubran las actividades realizadas por los integrantes del Comité Técnico (el “**Seguro de Responsabilidad Profesional**”).

En ausencia de fraude, dolo, Negligencia Grave o mala fe por parte de los miembros del Comité Técnico, y en relación con sus obligaciones y facultades conforme a este Fideicomiso, exclusivamente en caso que el Seguro de Responsabilidad Profesional sea insuficiente, el Fiduciario con cargo únicamente al Patrimonio del Fideicomiso deberá, en la medida más amplia permitida por la ley, indemnizar y mantener en paz y a salvo a dicho miembro de cualquier acción, demanda o procedimiento, ya sea, civil, penal, administrativa o de cualquier otra índole, y en contra de cualquier pérdida, daño o gasto (incluyendo honorarios razonables de abogados, multas, montos pagados en virtud de una transacción, etcétera) incurridos por dichas personas en relación con tal acción, demanda o procedimiento.

Los gastos incurridos por un miembro del Comité Técnico que sea parte de un procedimiento mencionado en el párrafo que antecede serán pagados o reembolsados por el Fideicomiso por instrucciones del Administrador y mediante la recepción por parte del Fiduciario de **(i)** una declaración escrita por el miembro respectivo del Comité Técnico en la que reconozca, de buena fe, que los requisitos de conducta necesarios para la indemnización por parte del Fideicomiso han sido cumplidos, y **(ii)** un compromiso escrito por parte del miembro del Comité Técnico para repagar cualquier monto recibido del Fideicomiso si se determina que dicho miembro no tenía derecho a recibir dicha indemnización.

Para efectos de lo anterior, inmediatamente después de que un miembro del Comité Técnico sea sujeto de cualquier acción, demanda o procedimiento, ya sea, civil, penal, administrativa o de cualquier otra índole, dicho miembro deberá entregar una notificación por escrito al Fiduciario respecto de dicha circunstancia, especificando si esa Persona solicitará al Fideicomiso que la indemnice respecto de cualquier pérdida, daño o gasto (incluyendo honorarios razonables de abogados, multas, montos pagados en virtud de una transacción, etcétera) incurridos por dichas Personas en relación con tal acción, demanda o procedimiento; en el entendido que la falta de dicha notificación por parte de cualquier miembro del Comité Técnico conforme a lo establecido en este

Contrato, no relevará al Fideicomiso de sus obligaciones al amparo de esta Sección, excepto en la medida en que el Fideicomiso sea efectivamente perjudicado por la falta de entrega de dicha notificación.

17.7 Atribuciones del Comité Técnico. Adicionalmente a las facultades que se establecen en las siguientes Secciones y en otras Cláusulas del Fideicomiso, el Comité Técnico podrá, en general, llevar a cabo cualquier acto necesario a fin de resolver cualquier situación o conflicto, y en general cualquier asunto no previsto en el Fideicomiso que pudiera presentarse con respecto a los Fines del Fideicomiso y cuyo conocimiento y resolución no compete a la Asamblea de Tenedores.

De manera general, el Comité Técnico tendrá las facultades establecidas en el Artículo 7, fracción VI, de la Circular Única de Emisoras, de conformidad con los términos del presente Contrato.

17.7.1 Facultades que requieren quórum y votación ordinaria. En adición a otras facultades previstas en el Fideicomiso, los siguientes asuntos requerirán del voto favorable de la mayoría de los asistentes a la sesión:

A. Aprobar cualesquier Inversión, adquisición, Desinversión o enajenación de activos que lleve a cabo el Fideicomiso cuando represente el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento), del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; en el entendido que, para efectos de realizar este cálculo únicamente se tomarán en cuenta las operaciones que realice el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, pero no se tomarán en cuenta cualesquiera inversiones respecto de cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión que realice cualquier tercero, ya sean como deuda o capital, incluyendo, sin limitación, cualquier financiamiento, y **(ii)** las Inversiones Adicionales se contabilizarán de manera conjunta con las Inversiones relacionadas con las mismas para efecto de determinar si se requiere la aprobación de la Asamblea de Tenedores establecida en el presente inciso con respecto a dichas Inversiones Adicionales. *Esta facultad será indelegable.*

B. Realizar los actos que sean necesarios a fin de cumplir con las obligaciones que le correspondan conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones.

C. Aprobar la contratación del Seguro de Responsabilidad Profesional.

D. Instruir al Fiduciario para que otorgue poderes generales y especiales en los términos del presente Fideicomiso.

E. Designar a los delegados especiales que necesite para la ejecución de las resoluciones del Comité Técnico.

F. Instruir al Fiduciario respecto de las medidas que deba tomar en defensa del Patrimonio del Fideicomiso, salvo cuando la Asamblea de Tenedores resuelva e instruya lo conducente.

G. Cualquier otro asunto reservado para el Comité Técnico conforme al presente Contrato, la Circular Única de Emisoras, la Ley Aplicable o bien que sea presentado al Comité Técnico por el Administrador.

H. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso. *Esta facultad será indelegable.*

17.7.2 Facultades que requieren votación exclusiva de los miembros designados por los Tenedores y los Miembros Independientes. En adición a otras facultades previstas en el presente Fideicomiso, las siguientes resoluciones requerirán del voto favorable de la mayoría del conjunto formado los miembros designados por los Tenedores y de los Miembros Independientes y deberán abstener de votar los miembros designados por el Administrador que no califiquen como Miembros Independientes:

A. Aprobar cualquier operación que pretenda realizarse cuando represente menos del 10% (diez por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, activos totales (activos netos más pasivo), así como en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, en caso de que dichas operaciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(i)** que sean Partes Relacionadas del Administrador o de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, o **(ii)** que representen un Conflicto de Interés, así como del Administrador; en el entendido que, una coinversión con Vehículo Paralelo no se considerará como una operación de Partes Relacionadas, salvo cuando se advierta un posible Conflicto de Interés. *Esta facultad será indelegable.*

B. Aprobar la contratación del Administrador o de cualquiera de sus Afiliadas para prestar a los Proyectos Inmobiliarios servicios distintos a los que se establecen en el presente Fideicomiso y en el Contrato de Administración, así como, en cualquier caso, el pago de las Comisiones de los Proyectos correspondientes, las cuales deberán ser en los términos establecidos en el **Anexo “B”** del Contrato de Administración. En caso de que las Comisiones de los Proyectos cuyos términos sean distintos a los establecidos, se requerirá aprobación de la Asamblea de Tenedores para el pago de las mismas.

C. Instruir al Fiduciario la remoción y sustitución del Auditor Externo, del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios, de considerarlo conveniente; en el entendido que, la calificación de independencia del Valuador Independiente deberá ser realizada por la Asamblea de Tenedores. Sin limitar la generalidad de la facultad establecida en el presente inciso, en caso de que se detecten errores, inconsistencias u omisiones en la información presentada por el Auditor Externo en su dictamen o bien en la información revisada por éste y no detectada, el Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que se proceda a terminar el contrato con dicho Auditor Externo y la designación del nuevo Auditor Externo que sustituiría; en el entendido que, se podrá otorgar un plazo al Auditor Externo para que subsane los errores, inconsistencias u omisiones detectadas siempre y cuando sea sin costo para el Fideicomiso.

D. Instruir al Fiduciario para que contrate los servicios de cualesquier Asesores Independientes que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. Los honorarios que deban cubrirse a dichos asesores por la prestación de sus servicios serán considerados Gastos de Mantenimiento y deberán pagarse con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría; sujeto a los esquemas de compensación que, en su caso, determine la Asamblea de Tenedores. Los miembros del Comité Técnico no serán responsables cuando, actuando de buena fe, tomen alguna decisión o realicen alguna acción con base en la determinación o recomendación de un asesor independiente.

E. Verificar y establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en ejercicio sus facultades de actos de administración. *Esta facultad será indelegable.*

F. Aprobar la restitución de la Reserva para Gastos de Asesoría.

G. Aprobar en el ámbito de sus facultades, cualesquier garantías personales, fianzas, obligaciones solidarias o avales.

17.8. Sesión Inicial del Comité Técnico. Previo a la Emisión Inicial, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión para discutir y, en su caso, (i) aprobar e instruir al Fiduciario a llevar a cabo la Emisión Inicial, así como llevar a cabo todos los tramites, actos y gestiones necesarias para llevar a cabo la oferta pública restringida de los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, que celebre, suscriba y/o comparezca a la celebración de toda clase de documentos, convenios, contratos y/o certificaciones; realice toda clase de pagos, depósitos, asientos, notificaciones, avisos, transferencias y demás actividades y actos, ante cualquier autoridad para los fines antes mencionados, (ii) autorice e instruya al Fiduciario para llevar a cabo la oferta pública restringida los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial, a través de la Bolsa de Valores que considere conveniente, (iii) aprobar el listado de los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial en el listado de valores autorizado para cotizar en la Bolsa de Valores correspondiente, (iv) aprobar que el Fiduciario celebre con el Administrador el Contrato de Administración, (v) aprobar el otorgamiento de los poderes en términos del presente Contrato y del Contrato de Administración por parte del Fiduciario, (vi) ratificar la contratación del Auditor Externo, del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios (la “Sesión Inicial”).

DÉCIMA OCTAVA. FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.

18.1 Disposiciones Generales. El Fiduciario llevará a cabo la Emisión de Certificados Bursátiles exclusivamente en cumplimiento de los fines del presente Contrato con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual y personal con respecto al pago de los mismos. Las Partes en este acto reconocen y aceptan que la actuación del Fiduciario en el Fideicomiso será únicamente en su carácter de institución fiduciaria y con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance.

El Fiduciario actuará en todo momento conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico o del Representante común y conforme a lo establecido en el presente Contrato y la legislación aplicable, dando cumplimiento a las obligaciones y ejerciendo las facultades que en el mismo se le otorgan a fin de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso previstos en la Cláusula Sexta. Asimismo, deberá actuar conforme a los demás documentos que de acuerdo con este Fideicomiso deba suscribir y conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico o del Representante común, de acuerdo con lo establecido en este Contrato.

El Fiduciario estará obligado a verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente, Administrador y el Representante Común, únicamente contra la información de los estados de cuenta de los que disponga. Adicionalmente, el Fiduciario estará obligado, con la información que le proporcionen el Fideicomitente y el Administrador contra los estados de cuenta que emita el Fiduciario, verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

El Fiduciario no será responsable de:

- A.** Los actos que realice en cumplimiento a lo establecido en el presente Contrato.
- B.** Los actos que realice en cumplimiento de los contratos y documentos que suscriba conforme a lo previsto en este Contrato.
- C.** Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones recibidas por Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores o de terceros, que se ajusten a lo previsto en el presente Contrato.
- D.** Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones del Representante Común, que se ajusten a lo previsto en el presente Contrato
- E.** Cualquier mora o incumplimiento de pago, salvo en aquellos casos en que dicha mora o incumplimiento derive de un incumplimiento por parte del Fiduciario de las obligaciones establecidas en el presente Contrato.
- F.** Hechos, actos y omisiones directas del Representante Común, del Administrador, del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o de terceros que impidan el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.
- G.** La autenticidad, veracidad o exactitud de la identificación, poder, notificación, reporte, certificado o cualquier documento que le sea entregado por el Fideicomitente, Administrador, Contador, Auditor Externo, Valuador Independiente, Comité Técnico, Representante Común o cualquier otra parte o tercero del Fideicomiso.

El Fiduciario no estará obligado a llevar a cabo acto alguno conforme a lo dispuesto en este Contrato si dicho acto puede tener como consecuencia que los delegados fiduciarios del Fiduciario estén expuestos a alguna responsabilidad o riesgo en relación con sus bienes, o si dicho acto contraviene a lo dispuesto en este Contrato o en la Ley Aplicable. El Fiduciario en ningún caso deberá realizar erogación o gasto alguno con recursos distintos al Patrimonio del Fideicomiso.

El Fiduciario podrá ser removido de su cargo por acuerdo de la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso. En el entendido que, dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un fiduciario sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo; así como, que no se le adeude cantidad alguna al Fiduciario por cualquier concepto, incluyendo sus honorarios devengados hasta el último día de su encargo.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver celebra el presente Contrato única y exclusivamente en su carácter de fiduciario, considerando que conforme a su objeto social puede prestar servicios fiduciarios; en el entendido que, el cumplimiento con los Fines del Fideicomiso no se contemplan expresamente dentro de su objeto social, y no deberá entenderse, ni tiene la intención de: **(i)** llevar a cabo de forma directa, sino por cuenta del Fideicomiso, las actividades contempladas dentro de los Fines del Fideicomiso; y **(ii)** asumir, cumplir o ser responsable de o con las obligaciones de carácter laboral que surjan durante la vigencia del Fideicomiso.

Por lo anterior, de conformidad con el presente Contrato para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario acatando las instrucciones que para tales efectos reciba de la Persona facultada para ello, contratará a diversos prestadores de servicios, incluyendo sin limitar al

Administrador, y bajo ninguna circunstancia el Fiduciario ni cualquiera de sus representantes, empleados, apoderados y demás personal se considerarán como patrones de o que tienen una relación laboral de cualquier tipo alguna con los empleados, agentes o contratistas del Administrador o de los terceros encargados de llevar a cabo los Fines del Fideicomiso, y en consecuencia, en caso de suscitarse una contingencia laboral, el Administrador se obliga a mantener en paz y a salvo al Fideicomiso y al Fiduciario, junto con todos sus representantes, delegados fiduciarios, trabajadores, apoderados y demás empleados, de cualquier reclamación laboral, procedimiento (sea o no judicial), juicio, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, sanción, acción o resolución que sea o que exista la amenaza de que pueda ser promovida, iniciada, emitida o presentada por cualquier autoridad competente en contra del Fideicomiso o el Fiduciario, siendo el Administrador el único responsable de cualquier controversia y/o responsabilidad de carácter laboral, que surja como consecuencia de las actividades que se llevarán a cabo en el Fideicomiso.

18.2 Facultades del Fiduciario. Para la administración del presente Fideicomiso, el Fiduciario tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del mismo, debiendo responder civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de sus obligaciones pactadas en este Contrato o que le deriven de la legislación aplicable, en términos del Artículo 391 de la LGTOC y según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable. El Fiduciario no tendrá más obligaciones a su cargo que las expresamente pactadas en este Contrato, así como las que expresamente le correspondan conforme a la Ley Aplicable.

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

18.3 Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario no será responsable de hechos, actos u omisiones de autoridades, del Fideicomitente, del Administrador, o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. El Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad implícita u obligación conforme al presente Contrato respecto de hechos o actos que no se encuentren expresamente incluidos en este Contrato o de aquellas de las que el Fiduciario no hubiere recibido notificación. El Fiduciario no asume responsabilidad respecto a cualquier declaración hecha por las demás partes en el presente Fideicomiso o en los documentos relacionados con el mismo.

En caso de que se presente cualquier conflicto que ponga en riesgo o surja la necesidad de defender el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario deberá notificar dicha circunstancia por escrito al Administrador, al Comité Técnico (a través de su Presidente y Secretario) a través del Administrador, al Representante Común y al Fideicomitente, en un plazo que no exceda de 2 (dos) Días Hábiles a partir de la fecha en que tenga conocimiento de dicha circunstancia o de la fecha en que recibió el aviso o notificación respectivo, previas instrucciones por escrito que reciba del Comité Técnico, el Fiduciario otorgará uno o varios poderes generales o especiales en favor de la o las Personas que designe y en los términos y condiciones que para tal efecto indique por escrito el Comité Técnico. En caso de que el Comité Técnico se rehusare a tomar las medidas necesarias para defender el Patrimonio del Fideicomiso, o no señale a las Personas a las cuales dichos poderes deban otorgarse o no propusieren las acciones necesarias para defender el Patrimonio del Fideicomiso dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la recepción de la notificación por escrito de la amenaza, el Fiduciario entregará una notificación por escrito de dicha negativa o fracaso al Representante Común (con copia para el Fideicomitente, al Administrador y al Comité Técnico) y otorgará a las Personas o entidades (para ser ejercido a través de las determinadas personas físicas)

que el Representante Común le instruya por escrito, los poderes necesarios para que tales Personas o entidades puedan defender el Patrimonio del Fideicomiso.

Las instrucciones que otorgue el Representante Común en términos de la presente Sección 18.3 serán con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, siempre que sea posible contar con dicha aprobación previa, sin que exista la posibilidad razonable de que, de no adoptarse una pronta decisión, se afecte negativamente el Patrimonio del Fideicomiso, en cuyo caso, se otorgarán a discreción del Representante Común (sin que este último incurra en responsabilidad por este motivo).

El Fideicomitente, el Administrador y/o el Representante Común, tendrán la obligación de avisar por escrito lo más pronto posible, o en su caso a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes que tengan conocimiento, al Fiduciario y al Comité Técnico de cualquier situación que pudiera afectar al Patrimonio del Fideicomiso, a fin de que el Fiduciario esté en posibilidad de apoderar a una(varias) Persona(s) que designe por escrito el Comité Técnico o, en su caso, el Representante Común en los términos antes descritos, sin que el Fiduciario asuma responsabilidad alguna por la actuación de dicho(s) apoderado(s) ni por el pago de los honorarios o gastos que el(los) mismo(s) devengue(n) o cause(n).

Esta estipulación se transcribirá en el documento en el que conste el poder conferido haciendo notar que todos los gastos y honorarios que se causen por las gestiones que lleven a cabo los apoderados, será por cuenta del Patrimonio del Fideicomiso, sin que el Fiduciario asuma responsabilidad alguna por esos conceptos. Adicionalmente dicho poder en todo momento deberá incluir la obligación del apoderado de rendir cuentas mensualmente.

Por lo anterior, cuando el Fiduciario reciba alguna notificación, demanda judicial o cualquier reclamación relacionada con los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, lo hará del conocimiento del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico (a través de su Presidente y Secretario) a través del Administrador y del Representante Común, a fin que se proceda a la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en los términos arriba mencionados, cesando con este aviso la responsabilidad del Fiduciario, salvo cuando en dicho supuesto el Fiduciario haya recibido de autoridad competente una orden de confidencialidad, en cuyo caso se abstendrá de informar a las demás Partes del Fideicomiso, o a la parte que específicamente indique la orden aludida, sin que ello implique violación o incumplimiento de sus deberes fiduciarios y de las obligaciones que asume en virtud del presente Contrato.

Todos los honorarios y demás gastos y costos que se causen con motivo de dicho conflicto o defensa se cubrirán con cargo a la Reserva para Gastos de Mantenimiento; en el entendido que, salvo que exista aprobación expresa de la Asamblea de Tenedores, los gastos y costos que se causen con motivo de conflictos o defensa del Patrimonio del Fideicomiso no podrán exceder del 10% (diez por ciento) de dicho Patrimonio del Fideicomiso. En dicho sentido, se libera al Fiduciario y al Representante Común de toda responsabilidad respecto a su falta de actuación derivada de la restricción antes mencionada.

18.4 Actos Urgentes. Las Partes acuerdan que cuando se requiera la realización de actos urgentes, o suceda cualquier circunstancia no prevista en el presente Fideicomiso, cuya falta de atención inmediata pudiera causar un menoscabo grave en el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso al Comité Técnico (a través de su Presidente y Secretario) a través del Administrador, al Representante Común y al Fideicomitente tan pronto como le sea posible luego de haberse enterado de dicha circunstancia, y podrá, sin estar obligado a ello y sin que por ello asuma

responsabilidad alguna, a falta de instrucción por parte del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico o el Representante Común, actuar de conformidad con la legislación aplicable, protegiendo el Patrimonio del Fideicomiso, para ello el Fiduciario podrá, sin estar obligado a ello, designar a un apoderado sin responsabilidad alguna a su cargo, liberándolo las Partes desde este momento de cualquier responsabilidad en su actuar. Los gastos incurridos por el Fiduciario en su caso, serán considerados como Gastos de Mantenimiento y pagados con cargo a la Reserva para Gastos de Mantenimiento.

18.5 Revelación de Información. El Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador o de la persona facultada correspondiente, deberá cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligado como emisora de valores inscritos en el RNV en términos de la LMV, de la Circular Única de Emisoras, del Reglamento Interior de la Bolsa de Valores y de las demás disposiciones aplicables, en el entendido de que el Fiduciario deberá entregar cuando esté en su poder, al Representante Común, al Administrador y aquellos terceros contratados por el Fiduciario que lo requieran por escrito, para la prestación de sus servicios respectivamente, cualquier reporte, estado financiero o comunicación relacionada con la Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles que entregue a la CNBV o a la Bolsa de Valores dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a dicha entrega. Asimismo, el Fiduciario deberá entregar al Representante Común, al Administrador y a los terceros señalados anteriormente, de manera pronta y oportuna, cualquier información relacionada con el Fideicomiso que éstas le soliciten por escrito, actuando en forma razonable, respecto de la información que se encuentre en su poder.

18.6 Obligaciones ante la Bolsa de Valores. El Fiduciario deberá proporcionar a la Bolsa de Valores, en lo conducente, por solicitud del Administrador y a través de este o por medio de la persona que el Fiduciario designe por escrito, la información a que se refieren las disposiciones del Reglamento Interior de la Bolsa de Valores, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean impuestas las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el mismo.

El Comité Técnico tendrá la obligación de supervisar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en esta Sección, para lo cual el Administrador le deberá proporcionar la documentación que acredite el cumplimiento de dicha obligación una vez que lleve a cabo la misma.

18.7 Actos no contemplados en el Fideicomiso. En caso que se presenten situaciones no previstas dentro del presente Contrato o que el Fiduciario deba llevar a cabo actos no establecidos en el mismo que impliquen una modificación sustancial a los términos del presente Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario informará al Comité Técnico a través del Presidente y/o Secretario, y al Representante Común para que la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, en el ámbito de sus respectivas competencias, gire las instrucciones pertinentes en base a las cuales deba actuar el Fiduciario.

18.8 Otorgamiento de Poderes. El Fiduciario, conforme a sus políticas internas o institucionales vigentes al momento del otorgamiento, deberá otorgar, previa aprobación e instrucción que reciba del Comité Técnico o del Administrador a aquellas personas físicas que sean designadas por estos últimos, los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) para actuar como apoderados del Fideicomiso y en el caso del Administrador a efecto de que pueda cumplir con sus obligaciones en la prestación de sus servicios de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario bajo ninguna circunstancia otorgará poderes para abrir o cancelar cuentas del Fideicomiso, ni poderes para actos de dominio, así como tampoco para suscribir títulos y operaciones

de crédito en términos del Artículo 9 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, la facultad para que éstos a su vez puedan otorgar, delegar, 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, así mismo, deberán notificar sobre la realización de cualquier acto en ejercicio de sus facultades.

El Fiduciario deberá otorgar un poder general para actos de administración a en términos del artículo 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana y para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), a favor de la persona indicada por el Administrador a efecto de que, en representación del Fiduciario, ejerza los derechos derivados de cualesquiera contratos cuyos derechos hayan sido cedidos al Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso, así como para representar al Fiduciario en cualquier asunto de naturaleza fiscal, de conformidad con el artículo 19 del Código Fiscal de la Federación ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y/o el Sistema de Administración Tributaria, sus direcciones, oficinas y dependencias y ante cualquier otra autoridad fiscal de la República Mexicana, sea de carácter federal, estatal o municipal. Adicionalmente, en forma enunciativa y no limitativa, el apoderado tendrá facultades para dar de alta el Fideicomiso ante el Sistema de Administración Tributaria (concretamente, ante el Registro Federal de Contribuyentes) y obtener su Cédula de Identificación Fiscal, así como para solicitar, tramitar y obtener la Contraseña (antes Clave de Identificación Electrónica Confidencial Fortalecida o también conocida como “CIECF”) y la Firma Electrónica (también conocida como “e.firma”) ante el Servicio de Administración Tributaria, o cualquier otro mecanismo que se establezca ahora o en el futuro por el Servicio de Administración Tributaria. El apoderado también estará facultado para presentar y proseguir hasta su conclusión, ante el Servicio de Administración Tributaria, todo tipo de consultadas sobre situaciones reales y concretas, confirmaciones, finales o de cualquier otro tipo), solicitudes de prórroga, de pagos en parcialidades, así como de devolución y compensación de contribuciones, para atender y desahogar todo tipo de avisos, requerimientos (fuera de auditoría o en auditoría), revisiones de gabinete, visitas de auditoría, todo en representación del Fiduciario. Igualmente, para este poder, el apoderado estará facultado para recibir a nombre de la poderdante, todo tipo de avisos y notificaciones, y para pagar las tasas, impuestos, cuotas, derechos, honorarios y cualesquier otro gasto necesario y estará facultado para promover cualesquiera procedimientos y trámites administrativos que sean necesarios, frente a cualesquiera autoridades mexicanas, ya sean federales, locales o municipales, incluyendo sin limitar: la Secretaría de Economía, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, entre otros.

Los poderes que se otorguen podrán ser generales o especiales en cuanto a sus facultades, pero siempre estarán limitados en cuanto a **(i)** su objeto para poder ser ejercitados exclusivamente respecto al Patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento y consecución de los Fines del Fideicomiso, y **(ii)** sin que se entienda conferida facultad alguna para contratar o subcontratar empleados a nombre del Fideicomiso o del Fiduciario.

En los instrumentos públicos en lo que se otorgue el poder respectivo, así como en aquellos actos jurídicos en los que se ejerza el poder otorgado conforme a los términos de la presente Cláusula, se deberán incluir sin limitar, expresamente las siguientes obligaciones para los apoderados:

A. Que el apoderado comparecerá en todos aquellos actos jurídicos en los que intervenga, exclusivamente en carácter de apoderado del Fideicomiso, y que bajo ninguna circunstancia los apoderados podrán considerarse como un delegado fiduciario del Fiduciario.

B. Que el apoderado estará obligado a revisar todos y cada uno de los documentos y trámites que se lleven a cabo en términos del poder que se le otorgue, así como informar mensualmente por escrito al Fiduciario o en cualquier momento que éste se lo requiera, sobre los actos celebrados y formalizados, derivados del ejercicio del poder que para dichos efectos se le haya otorgado, liberando al Fiduciario de cualquier responsabilidad a causa de que no se haya dado cumplimiento a lo dispuesto en el presente Contrato para la celebración del acto en cuestión.

Asimismo, será obligación del apoderado verificar que los actos realizados se formalicen en términos de lo dispuesto por la ley y las disposiciones aplicables a cada caso, a efecto de que surtan efectos ante y contra terceros, debiendo entregar al Fiduciario pruebas fehacientes de que se han realizado las formalizaciones debidas, quien en cualquier tiempo podrá solicitarlas, teniéndose por cumplida la presente obligación a satisfacción razonable del Fiduciario; en el entendido, que en caso de que el apoderado no lleve a cabo las formalizaciones correspondientes se libera al Fiduciario de cualquier responsabilidad que por dicha omisión pudiera resultar.

Los apoderados deberán notificar por escrito al Fiduciario y al Administrador sobre la realización de cualquier acto, reclamación, acción y demanda que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso, así como cualquier otro acto que el Fiduciario deba conocer, ello en relación con los actos celebrados por los apoderados.

C. Se señalará expresamente la limitación de que el apoderado no podrá delegar ni sustituir los poderes y facultades que se le otorguen.

D. Se deberá señalar en cualquier instrumento en donde se otorgue o revoque algún poder, la estipulación expresa de que todos los pagos de gastos y honorarios generados por el otorgamiento o revocación del poder respectivo serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde este alcance y baste, y en caso de que este resulte insuficiente serán cubiertos con el patrimonio del Fideicomitente, sin que ello genere una responsabilidad para el Fiduciario. Derivado de lo anterior, el Fiduciario no está obligado a realizar ninguna erogación con cargo a su patrimonio propio.

E. Se deberá incluir la siguiente leyenda: *“El apoderado se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus accionistas, administradores, directores, funcionarios, delegados fiduciarios, representantes, empleados y apoderados de toda y cualquier reclamación, acción, responsabilidad, daño, obligación, demanda, denuncia, litigio de cualquier índole, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercidas por terceros, interpuestos en su contra y que se deriven o relacionen con el ejercicio indebido o en exceso del presente poder según esto último sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable elevada a cosa juzgada. Lo anterior, en el entendido que la presente disposición, permanecerá vigente aún después de revocados los poderes otorgados a los apoderados, en relación, o como consecuencia de los actos ejecutados al amparo del poder otorgado”*

En el caso en que se llegaren a otorgar poderes generales o especiales para pleitos y cobranzas para ser ejercitados frente a autoridades jurisdiccionales, se deberá de establecer que para el ejercicio del respectivo poder el apoderado quedará obligado a **(i)** informar mensualmente al Fiduciario el estado del juicio, indicando la autoridad competente ante la cual se está llevando a cabo, y **(ii)** que, aunado la notificación referida en el inciso (i) anterior, los apoderados deberán notificar previamente y por escrito al Fiduciario y al Fideicomitente la realización de cualquier acto, reclamación, acción y demanda que pretendan iniciar, ejercer, promover o realizar que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso, así como cualquier otro acto que el Fiduciario deba conocer, ello en relación con los actos celebrados por los apoderados.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los apoderados, establecidas en la presente Cláusula, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque, sin responsabilidad y sin necesidad de instrucción previa los poderes otorgados.

El Fiduciario no será responsable por el desempeño y los actos de los apoderados ni de la negociación de los documentos que los apoderados celebren en el ejercicio de sus poderes, debiendo los apoderados actuar de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato.

18.9 CUAE. El Comité Técnico conforme a los términos de la CUAE, deberán cumplir con las obligaciones y tendrá las facultades que se encuentran previstas para el consejo de administración o para el director general de las emisoras en la CUAE, en el entendido que, en este último caso, el Comité Técnico actuará a través de las personas que se encuentren facultadas para ello.

18.10 Limitación de Responsabilidad Ambiental. Las Partes acuerdan que el Fiduciario está y estará libre de cualquier responsabilidad de reparación o compensación derivada de daños causados a terceras Personas como consecuencia de las actividades realizadas en los Proyectos 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 legislación ambiental), 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 adquiriera la propiedad de los Proyectos Inmobiliarios con posterioridad, conforme a la legislación ambiental 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 Proyectos Inmobiliarios previo a la celebración del presente Contrato o que pudieran surgir de actividades realizadas en los Proyectos Inmobiliarios, derivado de la existencia de contaminantes, excepto en casos de Negligencia Grave, fraude, mala fe o dolo por parte del Fiduciario, así determinado por autoridad competente que mediante sentencia firme e inapelable, elevada a rango de cosa juzgada. 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.

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 adquiriera 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.

En tal virtud, el Patrimonio del Fideicomiso será utilizado para indemnizar al Fiduciario de cualquier conflicto, reclamación, demanda, juicio o procedimiento ante cualquier autoridad administrativa o judicial y/o terceras personas, obligación, costo, gasto, daño o pérdida del Fiduciario

(en lo personal) derivada de, o relacionada con, las condiciones ambientales existentes previas a la firma del presente Contrato o que pudieran llegar a existir en virtud de las actividades desarrolladas en los bienes inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, derivado de la presencia de cualquier sustancia peligrosa en los bienes inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, los costos de cualesquiera actividades de remediación, recuperación y/o de limpieza de sitio(s) contaminado(s) que se necesiten realizar para dar cumplimiento a la legislación ambiental, así como el costo de cualquier investigación, estudio de riesgo, evaluación o tecnología requerida para la realización de dichas actividades de remediación, recuperación, y/o de limpieza o la determinación de la extensión de las anteriores y los impactos, daños, afectaciones causados al medio ambiente, serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

La presente Cláusula es irrenunciable, por lo que las Partes acuerdan que en cualquier instrumento posterior en el que intervengan dichas Partes y cuyo objeto sea la adquisición de bienes inmuebles por parte del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, se incluirá necesariamente la presente Cláusula en el texto de las respectivas escrituras públicas a celebrarse.

18.11 Honorarios del Fiduciario. Como contraprestación por sus servicios como fiduciario bajo el presente Fideicomiso, el Fiduciario tendrá derecho a recibir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos del presente Contrato, los honorarios (incluyendo el IVA) que se indican en el documento que se adjunta al presente como **Anexo “B”**. Los honorarios del Fiduciario serán considerados como Gastos de la Emisión Inicial o Gastos de Mantenimiento, según sea el caso.

DÉCIMA NOVENA. REPRESENTANTE COMÚN.

19.1 Comparecencia del Representante Común. Se designa en este acto a Monex Casa de Bolsa, S.A., Monex Grupo Financiero como representante común de los Tenedores, sujeto a los términos del documento que se adjunta al presente como **Anexo “C”**, quien comparece a la firma del presente Contrato y lo suscribe como evidencia de la aceptación a su cargo.

19.2 Atribuciones del Representante Común. El Representante Común tendrá las obligaciones y facultades que se contemplan en la LMV y en los artículos aplicables de la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, aquellas previstas en el Título que ampare los Certificados Bursátiles y en este Contrato de Fideicomiso. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título, en este Contrato de Fideicomiso, en los demás documentos de los que el Representante Común sea parte, o en la LMV y/o en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante Común representará al conjunto de Tenedores y no de manera individual a cada uno de ellos. Las facultades y obligaciones del Representante Común incluirán, sin limitación, las siguientes:

A. Incluir su firma autógrafa en el Título que documente los Certificados Bursátiles, en términos de la fracción XIII del Artículo 64 de la LMV, para hacer constar la aceptación de sus obligaciones y facultades, así como, suscribir el Acta de Emisión y las solicitudes a ser presentadas ante la CNBV para llevar a cabo el canje del Título y la actualización de la inscripción en el RNV, como resultado de una Emisión Subsecuente;

B. Revisar la constitución del Fideicomiso;

C. Verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, con base en la información que le sea proporcionada para tales efectos;

D. Representar al conjunto de los Tenedores ante el Fiduciario o ante cualquier Autoridad Gubernamental;

E. Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o los términos del Título y el presente Fideicomiso lo requieran o cuando lo estime necesario o conveniente para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores, así como ejecutar sus decisiones;

F. Otorgar y celebrar en nombre y representación de los Tenedores, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso y la Emisión, así como, cualquier modificación a los mismos, en cada caso, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores respectiva cuando esta se requiera de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso;

G. Actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores bajo los Certificado Bursátiles y el presente Contrato de Fideicomiso, en su caso, así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran;

H. Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título, en el presente Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Emisión de los que sea parte;

I. Actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores, así como, rendir cuentas de su administración, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo; y

J. En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones del Representante Común de conformidad con lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso, la Ley Aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Las obligaciones del Representante Común cesarán cuando las cantidades a que tuvieren derecho los Tenedores hayan sido pagadas en su totalidad.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común, en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del Título o de las disposiciones aplicables, serán obligatorios para y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

El Representante Común no tendrá responsabilidad alguna por las decisiones que se adopten en el Comité Técnico, o en la Asamblea de Tenedores, ni estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que le corresponden derivadas de su encargo.

19.3 Obligaciones adicionales del Representante Común. El Representante Común deberá revisar, 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 Acta de Emisión, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador (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 en la realización de distribuciones o en el pago de los Certificados Bursátiles), así como el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente y al Administrador, así como a las personas que les presten servicios en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar el Auditor Externo, al Proveedor de Precios y al Valuador Independiente, cualquier información y documentación que considere conveniente o necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y dichos prestadores de servicios tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información y documentación y en los plazos y periodicidad que el Representante Común les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, Desinversiones, financiamientos 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 se precise, las cuales estarán sujetas a las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, sin embargo, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a dichas obligaciones de confidencialidad, quienes de igual manera se encuentran sujetos a la obligación de confidencialidad. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, al Proveedor de Precios, al Valuador Independiente, a los asesores legales o cualesquier terceros que proporcionen al Representante Común la información y documentación y en los plazos señalados, en el entendido que, el Fiduciario no será responsable si el Auditor Externo, el Proveedor de Precios, el Valuador Independiente, los asesores legales o los terceros, una vez requeridos por el Fiduciario, incumplen con su obligación de entregar al Representante Común la información solicitada. El Representante Común asumirá que la información presentada por las Partes y/o por los terceros señalados, es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior, si lo estima conveniente, una vez al año y en cualquier otro momento que lo considere necesario, mediando notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, salvo que se trate de casos urgentes, en los que dicha notificación se realizará con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier otro incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Contrato de Fideicomiso, el Título y el Acta de Emisión a cargo de las Partes de los mismos, deberá solicitar inmediatamente al Fiduciario, mediante notificación por escrito, que se haga del conocimiento del público inversionista, a través de la publicación de un evento relevante, dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna establecida en el presente Contrato y/o en los demás Documentos de la Emisión y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del presente Contrato y la Ley Aplicable, cualquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles, así como, cualesquier incumplimientos y/o retrasos en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario como del Fideicomitente, del Administrador y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común; en el entendido, además, que dicha revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el presente 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 de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante inmediatamente.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores, o esta última podrá solicitar que se contrate, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la Ley Aplicable. En dicho caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, el Representante Común 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 dicha Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común no podrá llevarla a cabo y únicamente será responsable de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Ley Aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción, salvo cuando así se apruebe por la Asamblea de Tenedores; 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 para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México y sus correlativos en los demás Códigos Civiles de los estados de México y el Código Civil Federal en relación con su carácter de mandatario en términos del Artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los Certificados Bursátiles; en el entendido además, que el Fiduciario no anticipará con cargo a su patrimonio personal bajo ninguna circunstancia cualquier cantidad necesaria o conveniente para la contratación de dichos terceros, así como no será responsable de la omisión o el retraso de dichas contrataciones, cuando sea consecuencia de las acciones u omisiones de dichos terceros que imposibiliten o entorpezcan el proceso de contratación, la falta de recursos disponibles o cualquier otra razón que no sea por el dolo, Negligencia Grave o mala fe del Fiduciario así determinado por autoridad competente mediante sentencia elevada a rango de cosa juzgada.

Atendiendo a la naturaleza de los Certificados que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni sus Afiliadas, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente del Representante Común (el “**Personal**”), serán responsables de las decisiones de inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del resultado de las Inversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o de la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados, ni deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación; en el entendido que, el Representante Común estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, y estos estarán obligados a proporcionar, información relacionada con estos temas.

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal, vigilar o

supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Valuador Independiente, del Auditor Externo o de cualquier tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones, Desinversiones y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de las Partes de los Vehículos de Inversión ni de sus términos y funcionamiento, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico y las obligaciones de sus miembros, ni de cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de su cargo cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al concluir su encargo.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso. En el entendido que, dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

Cualquier institución que se desempeñe como representante común conforme al presente Fideicomiso, podrá renunciar a dicho nombramiento de conformidad con las disposiciones del Artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito al Fideicomitente y al Fiduciario de su intención de renuncia con al menos 60 (sesenta) días naturales antes de dicha renuncia, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un representante común sucesor sea nombrado por la Asamblea de Tenedores, y dicho representante común sucesor haya aceptado su nombramiento, lo cual deberá ocurrir dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la notificación de renuncia.

Como contraprestación por sus servicios bajo el presente Contrato, el Representante Común tendrá derecho a recibir los honorarios que se indican en el documento que se adjunta al presente como **Anexo “C”**. Los honorarios del Representante Común serán considerados como Gastos de Emisión Inicial o Gastos de Mantenimiento, según sea el caso.

El Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría, hasta donde este baste y alcance y, en su defecto, el Fideicomitente, indemnizará y sacará en paz y a salvo al Representante Común, sus funcionarios, directivos, empleados, factores, asesores, representantes, apoderados y equipo de trabajo, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, denuncias, responsabilidades, costos, gastos (incluyendo honorarios de abogados), daños, perjuicios, pérdidas, multas y/o sanciones, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, laborales, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquiera de las personas mencionadas anteriormente derivadas de, o en relación con, el desempeño de las funciones del Representante Común o las actividades que éste realice, en cada caso, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, los demás documentos base de la emisión de cualquier serie (o subserie) y/o la Ley Aplicable, o que se relacionen con o deriven de la defensa del Patrimonio del Fideicomiso conforme al presente Contrato, excepto en los casos en los que exista dolo, fraude, mala fe, ilegalidad, negligencia o incumplimiento por parte del Representante Común de cualquiera de los Documentos de la Emisión o de las leyes o la regulación que le resulten aplicables, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva que no admita recurso en contrario.

VIGÉSIMA. CONSIDERACIONES FISCALES.

20.1 Régimen fiscal del Fideicomiso. El Fideicomiso no será considerado como un fideicomiso empresarial en la medida en la que se cumplan los requisitos establecidos en la regla

3.1.15. de la RMF vigente o aquella que la sustituya. En este sentido, las partes convienen que, en la medida de lo posible, el Fideicomiso cumplirá con lo dispuesto en la fracción I de dicha regla, para lo que se deberá observar lo siguiente:

(A) El Fiduciario, con asistencia del Administrador o del Contador, deberá llevar un registro de los ingresos generados a través del Fideicomiso con objeto de poder evidenciar que los ingresos pasivos generados en un ejercicio representen cuando menos el 90% de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso en ese mismo ejercicio. Para estos efectos, deberá realizar el cálculo de la proporción de ingresos pasivos que el Fideicomiso haya obtenido en el ejercicio.

Se considerarán ingresos pasivos aquellos que establezca la legislación aplicable, incluyendo, en esta fecha, la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF vigente.

(B) El Fiduciario, con asistencia del Administrador o del Contador, deberá llevar un registro mensual de los ingresos generados a través del Fideicomiso, a fin de poder evidenciar que los ingresos pasivos generados durante el periodo comprendido desde el inicio del ejercicio y hasta el último día del mes de que se trate representen cuando menos el 90% de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso en ese mismo periodo. Para estos efectos, deberá realizar el cálculo mensualmente de la proporción de ingresos pasivos que el Fideicomiso haya obtenido en el periodo correspondiente.

(C) Para determinar los ingresos y los porcentajes a que se refieren los puntos (1) y (2) 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 o, en su defecto, de los fideicomitentes.

(D) El Administrador deberá proporcionar al Fiduciario toda la información que obre en su poder y que el Fiduciario requiera para efectos de mantener los registros establecidos en esta Cláusula.

(E) En el caso de que el Fideicomiso no cumpla con los requisitos establecidos en la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF vigente y deba considerarse como un fideicomiso que realiza actividades empresariales, el Fiduciario, por instrucciones del Administrador, deberá solicitar el cambio de obligaciones fiscales ante el Servicio de Administración Tributaria y realizar las demás gestiones de carácter obligatorio que sean necesarias. Asimismo, en caso de que el Fideicomiso fuera considerado como empresarial, el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, otorgará los poderes necesarios al Administrador a fin de que, a nombre del Fideicomiso, prepare, o contrate a un contador con cargo al Patrimonio del Fideicomiso para que prepare, las declaraciones correspondientes, y realice el entero de impuestos u otras contribuciones fiscales correspondientes conforme a la LISR, su reglamento, y cualquier otra disposición aplicable y vigente en ese momento.

20.2 Registro Federal de Contribuyentes. El Administrador dará instrucciones al Fiduciario para que se lleve a cabo la inscripción del Fideicomiso en el Registro Federal de Contribuyentes y realizar las demás gestiones de carácter obligatorio que sean necesarias ante las autoridades fiscales.

El Fideicomiso será inscrito en el RFC del Servicio de Administración Tributaria como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales en los términos de la regla 3.1.15, fracción I de la RMF, bajo la denominación “Fortem Capital II”, en el entendido que el Administrador tendrá en todo momento el derecho de cambiar (o hacer que el Fiduciario cambie)

dicha denominación sin requerir el consentimiento o aprobación previa de Persona alguna. El Administrador 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 términos de la presente Sección, observando en todo momento los términos y condiciones que para el otorgamiento de poderes se establecen en el presente Contrato

20.3 Disposiciones generales. Las Partes acuerdan expresamente que, en términos de la regla 3.1.15. de la RMF vigente, 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 legislación aplicable. Por lo 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 legislación fiscal vigente.

Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles reconocen que lo establecido en esta Cláusula no constituye asesoría legal, fiscal o contable y que deberán de consultar a sus propios asesores respecto del tratamiento legal, fiscal o contable que les aplique relativo a su compra, tenencia y venta de los Certificados Bursátiles. Además, dichos Tenedores, por dicha adquisición de los Certificados Bursátiles reconocen que el tratamiento fiscal aplicable puede cambiar antes del vencimiento de los Certificados Bursátiles por lo que aceptan consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, la tenencia o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas aplicables a su situación particular.

El régimen fiscal del Fideicomiso atiende a lo establecido en las disposiciones fiscales vigentes a la Fecha de Emisión Inicial, mismas que podrán modificarse a lo largo de la vigencia de la misma.

En caso que sea requerido por las Autoridades competentes o que conforme a la legislación y normatividad aplicables deba hacerlo, el Fiduciario, con asistencia del Administrador o el Contador, según sea el caso o quien corresponda en términos de la legislación aplicable, deberá preparar y presentar cualesquiera declaraciones de impuestos respecto de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

Las Partes reconocen que el Fiduciario dará cumplimiento a las obligaciones establecidas en la presente Cláusula Vigésima y cualesquier otra obligación en materia fiscal, con asistencia del Administrador, con el apoyo en su caso, del Contador del Fideicomiso o cualquier otro tercero que se le instruya a contratar para dichos efectos.

Cualquier gasto incurrido por el Administrador, el Contador o el Fideicomiso en relación con el cálculo y entero de impuestos, incluyendo la contratación de asesores en materia fiscal, deberá ser pagado con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, sujeto a lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso.

20.4 Retención de Impuestos. En el caso en que el Fideicomiso, el Administrador u otra entidad deba retener o enterar cualquier cantidad por concepto de impuestos u otras contribuciones fiscales, el monto, para efectos de este contrato, será calculado por el Administrador y retenido, enterado o presentado por el Fiduciario con base en las instrucciones que reciba.

Con la finalidad de que el Fiduciario esté en posibilidad de efectuar el pago de impuestos u otras contribuciones fiscales vía portal de cualquier banco, deberá recibir con 2 Días Hábiles de anticipación a la fecha límite de pago, la(s) carta(s) de instrucción(es) emitida(s) por el Administrador y los soportes y cálculos respectivos.

Las partes reconocen que el Fiduciario o el Administrador no deberán realizar retenciones o pagos por concepto de impuestos u otras contribuciones fiscales en la medida que las leyes aplicables impongan dicha obligación a cualquier otra Persona, incluyendo al intermediario financiero que tenga en custodia o administración los Certificados Bursátiles por cuenta de cualquier Tenedor o a cualquier institución depositaria de valores. Las Partes reconocen que podrán sufrir retenciones de impuestos u otras contribuciones fiscales por otras Personas y liberan al Fiduciario y al Administrador de responsabilidad por dichas retenciones.

En caso de que el régimen de retención vigente sufra modificaciones en el futuro, el Fiduciario y/o cualquier otra Persona que, de conformidad con la legislación aplicable, tenga la obligación de retener los impuestos generados por los Tenedores a través del Fideicomiso, aplicarán las disposiciones fiscales vigentes conforme al régimen fiscal que en su momento resulte aplicable.

En el supuesto de que algún fideicomisario pretenda aplicar alguna opción, beneficio, tratado internacional, regla o criterio con objeto de que se le aplique una retención menor o incluso para que no se le efectúe retención, será completa responsabilidad de dicho fideicomisario el cumplimiento de los requisitos correspondientes, para lo cual, deberá informar tal situación al Administrador, al Fiduciario, al intermediario financiero o institución depositaria de valores que tenga en custodia o administración sus Certificados Bursátiles, según corresponda, y deberá proporcionarle toda la información que resulte necesaria.

20.5 Obligaciones de los Tenedores. Con la finalidad que los Tenedores reciban cada Distribución o cualquier otro pago que les corresponda del intermediario financiero que tenga en custodia o administración los Certificados Bursátiles en los términos del presente Contrato, deberán proporcionarle a dicho intermediario, con al menos 3 Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Distribución que corresponda, la siguiente información:

- (1) su nombre, denominación o razón social;
- (2) su domicilio fiscal;
- (3) el número de Certificados propiedad del Tenedor de que se trate;
- (4) la especificación de si dicho Tenedor es:
 - (i) una Persona moral no contribuyente residente para efectos fiscales en México;
 - (ii) una Persona moral contribuyente residente para efectos fiscales en México;
 - (iii) una Persona física residente para efectos fiscales en México; o
 - (iv) una Persona residente para efectos fiscales en el extranjero;
- (5) clave de Registro Federal de Contribuyentes (incluyendo homoclave);
- (6) copia de la constancia de residencia fiscal en el extranjero incluyendo los datos por lo que hace a la identificación de su residencia fiscal, en el caso de una Persona residente para efectos fiscales en el extranjero; y
- (7) la Clave Única de Registro de Población (CURP) en el caso de una Persona física

residente para efectos fiscales en México.

Dicha información deberá proporcionarse por medio del formulario que solicite el Fiduciario.

De igual forma, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, los Tenedores se obligan a proporcionar al intermediario financiero que los tenga en custodia o administración en los términos del presente Contrato, y autorizan e irrevocablemente instruyen al intermediario financiero a proporcionar al Fiduciario y al Administrador, con copia al Indeval, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de adquisición de los Certificados, la información y documentación listada anteriormente en los incisos (1), (2), (3), (4), (5), (6) y (7), así como:

- (1) el número de Certificados adquiridos;
- (2) la fecha de adquisición de los Certificados; y
- (3) manifestación de que desean ejercer la opción a que se refiere el Artículo 74 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado a fin de que el Fiduciario pueda expedir por su cuenta los comprobantes respectivos.

Será responsabilidad de cada Tenedor que la información a que hace referencia la presente Cláusula sea debidamente entregada al intermediario financiero que tenga en custodia o administración los Certificados Bursátiles dentro de los plazos señalados, por lo que los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados liberan a dicho intermediario financiero, al Indeval, al Fiduciario, al Administrador y sus Afiliadas, al Representante Común y a cualquier otra Persona obligada en términos de la legislación aplicable a realizar retenciones, de cualquier responsabilidad que se derive de la falta de entrega de dicha información.

Asimismo, cada Tenedor, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, acepta que estará obligado a suscribir y/o entregar cualquier documento, incluyendo sin limitación, documentos de soporte que sean requeridos por el Fiduciario o el Administrador respecto de cualquier Distribución a los Tenedores recibida por dicho Tenedor, de conformidad con la legislación aplicable.

El Fiduciario no será responsable por el incumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de la presente Cláusula, en la medida que dicho incumplimiento derive de la falta de recepción de la información necesaria para dar cumplimiento a las mismas, sea por el incumplimiento del Administrador, el Contador o los Tenedores o por cualquier otra razón.

20.6 Impuesto sobre la Renta. Se pretende que el Fideicomiso califique como un fideicomiso que no realiza actividades empresariales, estando exento de obligaciones de carácter fiscal que son aplicables a un fideicomiso de este tipo, en términos del Artículo 13 de la LISR.

En tanto el Fideicomiso no sea considerado empresarial, los fideicomisarios deberán tributar conforme a los Títulos II, III, IV o V de la LISR según les corresponda, respecto de todos los ingresos que obtengan a través del Fideicomiso.

El Administrador deberá proporcionar a los fideicomisarios la información necesaria que obre en su poder para que puedan determinar los efectos fiscales correspondientes.

En caso de que en algún periodo mensual no se logre el porcentaje del 90% de ingresos pasivos respecto de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso en el periodo, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para efectuar el pago provisional correspondiente con los recursos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso que el Administrador determine y a partir del mes

inmediato siguiente y hasta el último día del ejercicio, dejará de aplicar lo previsto en la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF vigente y deberá estar a lo dispuesto en el Artículo 13 de la LISR.

20.7 Impuesto al Valor Agregado. En caso de que los pagos que realice el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso estén sujetos al pago del impuesto al valor agregado, a dichos pagos se les adicionará la cantidad correspondiente al impuesto al valor agregado que le sea trasladado al Fideicomiso, conforme a lo señalado en la LIVA.

A través del presente Contrato de Fideicomiso se manifiesta que todas las Partes que participan en el presente Contrato de Fideicomiso desean ejercer la opción a que se refiere el Artículo 74 del Reglamento de la LIVA, a fin de que el Fiduciario pueda expedir por su cuenta 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 impuesto al valor agregado a través del Fideicomiso.

Para estos efectos, el Fiduciario manifiesta que asume la responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba pagar por las actividades realizadas a través del Fideicomiso, en el entendido que dicha responsabilidad solidaria estará limitada en cualquier caso al contenido del Patrimonio del Fideicomiso y responderá respecto de ella única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde este alcance y el Fiduciario no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de cantidad alguna, por lo que bajo ninguna circunstancia responderá con su patrimonio personal.

20.8 Intercambio de información. Los Tenedores se obligan, a solicitud por escrito del Fiduciario, a proporcionar al Fiduciario aquella documentación y/o información que solicite en relación con el “Foreign Account Tax Compliance” (FATCA por sus siglas en inglés) y del “Common Reporting Standards” (CRS por sus siglas en inglés), con el fin de que el Fiduciario, de ser necesario, a través del Administrador o Contador, según resulte aplicable, lleve a cabo la preparación y envío de los reportes aplicables conforme a dichas normas, derivado de los acuerdos multilaterales entre autoridades competentes celebrados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a través del Servicio de Administración Tributaria, mediante los cuales México intercambiaría información financiera para efectos fiscales con diversas jurisdicciones; lo anterior en el entendido que, de estimarse necesario o conveniente, el Fiduciario en seguimiento a las instrucciones del Administrador deberá contratar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a un asesor externo para la prestación de servicios de asesoría en relación con el cumplimiento de dichas obligaciones para lo que el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, y de conformidad con sus políticas internas, otorgará un poder especial a la persona que el Administrador 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.

VIGÉSIMA PRIMERA. DESINVERSIONES.

21.1 Proceso de Desinversión. El Administrador podrá llevar a cabo la Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, en todo o en parte, en cualquier momento durante la vigencia de este Contrato; sin perjuicio de lo anterior, el Administrador deberá comenzar el proceso para desinvertir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso en los términos de la presente Cláusula a más tardar en la fecha que ocurra cinco años después del vencimiento o terminación del Periodo de Inversión; en el entendido que, dicha fecha podrá extenderse por el Administrador por un máximo de 2 (dos) periodos de hasta 1 (un) año cada uno.

21.2 Aprobaciones y Desinversiones. Sujeto a cualquier aprobación necesaria del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, de conformidad con el presente Contrato, el

Administrador deberá instruir al Fiduciario para llevar a cabo la Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, precisamente en los términos y sujeto a las condiciones instruidas por el Administrador por escrito. El Administrador liquidará los Proyectos Inmobiliarios a efecto de que el Fiduciario reciba una cantidad en efectivo equivalente a, y en amortización de, las Inversiones del Fideicomiso en los Vehículos de Inversión o en su caso en el Fideicomiso, con base en el valor de mercado de los mismos, tomando en consideración todos los activos y pasivos de los Vehículos de Inversión.

Durante el periodo de 30 (treinta) días siguientes a la fecha en que el Fiduciario reciba posturas para la adquisición de los Proyectos Inmobiliarios respectivos, el Administrador, directamente o a través de cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias (o cualquier fideicomiso o fondo administrado por las mismas), tendrá el derecho de igualar la postura del mejor postor, para adquirir dichos Proyectos Inmobiliarios del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, según corresponda o para adquirir las acciones, partes sociales o derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión. La Asamblea de Tenedores deberá determinar, si en su caso aprueba, la adquisición de los Proyectos Inmobiliarios por parte del Administrador o cualquier tercero dentro de los 30 (treinta) días siguientes a que la postura respectiva sea presentada al o por el Administrador.

El monto de efectivo que al final sea distribuido al Fideicomiso deberá tomar en cuenta el producto de la venta de dichos activos. Posteriormente, el Fideicomiso continuará en vigor únicamente a efecto de liquidar sus obligaciones de una manera ordenada, liquidar sus activos, y repagar a sus acreedores. El Administrador será el responsable de supervisar la ordenada liquidación y disolución del Fideicomiso y buscará completar la liquidación del Fideicomiso en cuanto sea prácticamente posible. Todo el efectivo distribuido al Fideicomiso conforme a este procedimiento será distribuido a los Tenedores y al Administrador de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Segunda de este Contrato.

21.3 Distribuciones. El monto de efectivo que al final sea distribuido al Fideicomiso deberá tomar en cuenta el producto de la venta de dichos activos. Posteriormente, el Fideicomiso continuará en vigor únicamente a efecto de liquidar sus obligaciones de una manera ordenada, liquidar sus activos, y repagar a sus acreedores. El Administrador será el responsable de supervisar la ordenada liquidación y disolución del Fideicomiso y buscará completar la liquidación del Fideicomiso en cuanto sea prácticamente posible. Todo el efectivo distribuido al Fideicomiso conforme a este procedimiento será distribuido a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Segunda de este Contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN.

Este Contrato y los demás Documentos de la Emisión permanecerán en pleno vigor y efecto hasta la Fecha de Terminación del Fideicomiso. No obstante lo anterior, el presente Fideicomiso no podrá darse por terminado hasta que **(i)** todas las Inversiones hayan sido desinvertidas conforme al presente Contrato, **(ii)** todas las deudas asumidas por el Fideicomiso hayan sido liquidadas, **(iii)** todo el efectivo depositado en las Cuentas del Fideicomiso haya sido distribuido por el Fiduciario de conformidad con el presente Contrato, y **(iv)** que no queden más obligaciones pendientes del Fideicomiso de cualquier naturaleza, incluyendo obligaciones contingentes o desconocidas, según lo determine el Administrador a su entera discreción; (o, si el Administrador fue removido de conformidad con los términos del Contrato de Administración, según lo determine el Fideicomisario en Segundo Lugar a su entera discreción, en cuyo caso el Fiduciario no podrá terminar el Fideicomiso hasta que todos los montos adeudados al Administrador de conformidad con los Documentos de la Emisión, hayan sido pagados en su totalidad). En caso de que la Asamblea de Tenedores resuelva la terminación del Fideicomiso conforme a la Sección 16.7 del presente Contrato, el Fideicomiso terminará en la fecha en que se cumplan los supuestos descritos anteriores.

No obstante, lo anterior, el plazo de este Contrato no podrá exceder del plazo señalado en el inciso III del artículo 394 de la LGTOC.

VIGÉSIMA TERCERA. MODIFICACIONES, CESIÓN Y SUSTITUCIÓN DEL FIDUCIARIO.

23.1 Modificaciones al Fideicomiso. El presente Contrato, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, y el Título sólo podrán ser modificados mediante convenio por escrito firmado por las Partes que hayan suscrito el documento correspondiente, y, cuando así se requiera, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.

La aprobación de la Asamblea de Tenedores no será requerida si el objeto de dicha modificación es **(i)** satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, opinión, sentencia, o regulación de cualquier agencia federal, estatal o local o incluido en cualquier Ley Aplicable federal o local, **(ii)** subsanar cualquier ambigüedad, corregir o complementar cualquier disposición de los Documentos de la Emisión que puedan ser inconsistentes con cualesquiera otras disposiciones de los Documentos de la Emisión, **(iii)** llevar a cabo cualquier modificación que no afecte adversamente los derechos y obligaciones de cualquier Tenedor o de cualquier acreedor conforme a cualquier endeudamiento, incluyendo, sin limitar, la modificación de los derechos del Administrador, o **(iv)** realizar cualquier modificación al presente Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión, previo a que sea realizada la Emisión Inicial.

Cualquier otra modificación a este Contrato deberá ser aprobada adicionalmente por la Asamblea de Tenedores, para lo cual se requerirá del voto favorable de los Tenedores conforme a la Sección 16.7 del presente Fideicomiso.

23.2 Cesión y Sustitución del Fiduciario. En el evento de sustitución del Fiduciario, ya sea por renuncia o por remoción de su cargo acordada por la Asamblea de Tenedores, se prevé lo siguiente: **(i)** se deberá suscribir previamente el convenio de sustitución; **(ii)** el nuevo fiduciario deberá contar con una calificación por lo menos igual a la que en su momento tenga el Fiduciario anterior, y ser una institución de crédito de acreditada solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de este tipo de fideicomisos; **(iii)** el nuevo fiduciario tendrá todos los derechos y obligaciones del Fiduciario bajo los términos del presente Contrato; **(iv)** el Fiduciario deberá dar aviso con al menos 30 (treinta) días naturales de anticipación al Representante Común de la sustitución y de la designación del nuevo fiduciario; **(v)** el Fiduciario se compromete a proporcionar al nuevo fiduciario toda la información y documentación relacionada con el presente Contrato que tenga en su poder, y a llevar a cabo cualquier acto necesario para transferir el Patrimonio del Fideicomiso al nuevo fiduciario, **(vi)** los gastos o montos que se le adeuden al Fiduciario por cualquier concepto, incluyendo sus honorarios deberán ser cubiertos a más tardar en la fecha efectiva de sustitución del Fiduciario y **(vii)** mientras el nuevo fiduciario no haya entrado en funciones el Fiduciario continuará en el desempeño de su encargo.

El Fiduciario sólo podrá renunciar a su cargo conforme a lo establecido en el Artículo 391 de la LGTOC.

En caso que el Fiduciario deje de actuar como fiduciario de conformidad con la presente Cláusula, el Fiduciario deberá preparar estados de cuenta y toda la demás información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso con la que cuente y de la cual sea responsable en términos del presente Contrato y entregarla al Administrador y al Representante Común con por lo menos 30 (treinta) días de anticipación a la fecha en que deba de surtir efectos su remoción o renuncia, en el entendido que el Administrador y el Representante Común tendrán 15 (quince) Días Hábiles a partir

de la fecha en que reciba estados de cuenta y toda la demás información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso para analizarlos y hacer cualquier observación que consideren oportuna, una vez vencido dicho plazo, la información aquí referida se considerará aprobada.

El Fiduciario no podrá ceder sus derechos y obligaciones derivadas del presente Contrato, salvo autorización expresa por escrito del Fideicomitente y de los Tenedores a través del Representante Común. El Fideicomitente, podrá ceder en todo o en parte el presente Contrato o sus derechos u obligaciones conforme al mismo en cualquier momento, previo consentimiento por escrito otorgado por los Tenedores a través del Representante Común y con previo aviso por escrito al Fiduciario, en el entendido que el o los cesionarios del Fideicomitente deberán entregar al Fiduciario, la documentación necesaria para cumplir con las disposiciones legales aplicables y sus políticas internas en un margen no menos a 5 (cinco) Días Hábiles previos a la firma del convenio modificatorio, en virtud de la cual se reconozca a la cesionaria como parte del Fideicomiso. Para dichos efectos, la parte cesionaria deberá ser necesariamente una persona moral, nacional o extranjera que no sea considerada como cliente de alto riesgo bajo las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes del Fiduciario.

Ninguna renuncia o remoción del Fiduciario será efectiva hasta que el nuevo fiduciario acepte el cargo y entre en funciones.

VIGÉSIMA CUARTA. PROHIBICIÓN LEGAL.

En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción XIX del Artículo 106 de la LIC, y a las disposiciones emitidas por el Banco de México, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales de dicha fracción y demás prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación la fracción XIX del Artículo 106 de la LIC:

"Artículo 106.- A las instituciones de crédito les estará prohibido:

XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del artículo 46 de esta Ley:

a) Se deroga;

b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del Artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.

Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según sea el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.

En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria;

c) Actuar como fiduciarias, mandatarias o comisionistas en fideicomisos, mandatos o comisiones, respectivamente, a través de los cuales se capten, directa o indirectamente, recursos del público, mediante cualquier acto causante de pasivo directo o contingente, excepto tratándose de fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y de fideicomisos a través de los cuales se emitan valores que se inscriban en el Registro Nacional de Valores de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores;

d) Desempeñar los fideicomisos, mandatos o comisiones a que se refiere el segundo párrafo del artículo 88 de la Ley de Sociedades de Inversión;

e) Actuar en fideicomisos, mandatos o comisiones a través de los cuales se evadan limitaciones o prohibiciones contenidas en las leyes financieras;

f) Utilizar fondos o valores de los fideicomisos, mandatos o comisiones destinados al otorgamiento de créditos, en que la fiduciaria tenga la facultad discrecional, en el otorgamiento de los mismos para realizar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores sus delegados fiduciarios; los miembros del consejo de administración o consejo directivo, según corresponda, tanto propietarios como suplentes, estén o no en funciones; los empleados y funcionarios de la institución; los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la institución; los miembros del comité técnico del fideicomiso respectivo; los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas citadas, las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas instituciones, asimismo aquellas personas que el Banco de México determine mediante disposiciones de carácter general;

g) Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para distribuir el patrimonio entre herederos, legatarios, asociados o acreedores, o para pagar una obligación o para garantizar su cumplimiento con el valor de la misma finca o de sus productos, y sin que en estos casos la administración exceda del plazo de dos años, salvo los casos de fideicomisos a la producción o fideicomisos de garantía, y

h) Celebrar fideicomisos que administren sumas de dinero que aporten periódicamente grupos de consumidores integrados mediante sistemas de comercialización, destinados a la adquisición de determinados bienes o servicios, de los previstos en la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los incisos anteriores, será nulo.”

Asimismo, en cumplimiento a lo dispuesto por el Numeral 5.5 de la Circular 1/2005 publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, el 23 de junio de 2005, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales del Numeral 6 de la Circular 1/2005 sobre las prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación el Numeral 6 de la Circular 1/2005 del Banco de México:

“6.1 En la celebración de Fideicomisos, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente:

a) Cargar al patrimonio fideicomitado precios distintos a los pactados al concertar

la operación de que se trate;

b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y

c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.

6.2 Las Instituciones Fiduciarias no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o cualquier otro instrumento financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de Fideicomiso correspondiente.

6.3 Las Instituciones Fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de Fideicomiso que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regulan.

6.4 En ningún caso las Instituciones Fiduciarias podrán cubrir con cargo al patrimonio fideicomitado el pago de cualquier sanción que les sea impuesta a dichas Instituciones por alguna autoridad.

(...)

6.6 Las Instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución.”

Adicionalmente, y de conformidad con lo establecido en la sección 5.2 de la Circular, el Fiduciario ha hecho saber a las Partes que el Fiduciario responderá civilmente por cualesquier daños y perjuicios causados por el incumplimiento del Fiduciario a sus obligaciones derivadas del Contrato de Fideicomiso, cuando dicho incumplimiento sea por su culpa según sea determinado por una resolución definitiva e inapelable de una autoridad gubernamental competente.

VIGÉSIMA QUINTA. DOMICILIOS; NOTIFICACIONES; INSTRUCCIONES.

Las Partes convienen en este acto que todas las instrucciones, notificaciones y comunicaciones que sean requeridas o permitidas de conformidad con lo estipulado en el presente Contrato se deberán realizar por escrito, preferentemente en papel membretado de la Parte que corresponda, teniendo la firma electrónica los mismos efectos que la firma autógrafa. Salvo que otra cosa se establezca en el presente Contrato, todos los avisos, requerimientos y solicitudes realizados o requeridos por, otorgados de conformidad, o relacionados, con el presente Contrato deberán ser por escrito. Todos los avisos se considerarán que fueron debidamente entregados en caso de presentarse: **(a)** personalmente, con acuse de recibo; o **(b)** por mensajería especializada, con acuse de recibo; o **(c)** vía facsímil, al confirmarse el recibo del mismo; o **(d)** correo electrónico seguido de la entrega de su original dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes. Todos los avisos se presentarán a los siguientes domicilios, números de facsímil o direcciones de correo electrónico, y surtirán efectos al ser recibidos o bien al momento de ser rechazada la entrega según se indique en el acuse de recibo o en el recibo de la mensajería especializada:

**Fideicomitente
Administrador:**

y Fortem Capital II, S.C.
Avenida Santa Fe 505 - 802, colonia Cruz Manca, Cuajimalpa
de Morelos, Ciudad de México Tel: 55404040
Atención: Miguel Sánchez Navarro Madero
Correo electrónico: msnm@fortemcapital.com.mx

Fiduciario:

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financiero Actinver, División Fiduciaria
Montes Urales 620, Piso 1,
Col. Lomas de Chapultepec
C.P. 11000, Ciudad de México
Atención: División Fiduciaria
Teléfono: (55) 1103 6600

Temas Legales:

Sheyla Garcia Guerra: sgarciag@actinver.com.mx
Karla Viviana Arevalo: karevalo@actinver.com.mx
Mauricio Rangel Laisequilla: mragell@actinver.com.mx

Temas de Administración y Operación:

Nalleli Garcia Rubio: ngarcia@actinver.com.mx
Jorge Luis Muro Sosa: jmuro@actinver.com.mx

Representante Común:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9
Colonia Juárez
C.P. 06600, Ciudad de México.
Tel: +52 (55) 5231 0060 / +52 (55) 5231 0161 / +52 (55) 5230
0296
Atención: Claudia B. Zermeño Inclán / Alejandra Tapia
Jiménez/ César David Hernández Sánchez
Correo electrónico: czermeno@monex.com.mx /
altapia@monex.com.mx / cdhernandez@monex.com.mx

En caso de cambio de domicilio de las Partes que intervienen en el presente Contrato o los demás datos de contacto que aquí se establecen, se deberá comunicar tal situación por escrito a las demás Partes del Fideicomiso y proporcionarse el nuevo domicilio aplicable, dirección de correo electrónico y/o número telefónico, para efectos del presente Contrato.

Cualquier cambio de domicilio del Fiduciario será suficiente que éste lo comunique a través de publicación en uno de los diarios de mayor circulación y mediante un aviso por escrito enviado al Fideicomitente, al Administrador y al Representante Común a su domicilio o dirección de correo electrónico; dicho aviso surtirá efectos a los 10 (diez) días naturales siguientes de haberse recibido.

Las instrucciones, notificaciones y comunicaciones antes señaladas podrán ser enviadas mediante correo electrónico formato *PDF* o similar, enviado como archivo adjunto vía correo electrónico institucional, debidamente firmado en términos del presente Contrato por un representante autorizado y en original a más tardar 3 (tres) días hábiles posteriores. En virtud de lo anterior, las Partes autorizan al Fiduciario para que proceda de conformidad con las instrucciones, notificaciones y/o comunicaciones que reciba en términos de lo señalado en este párrafo. Lo antes señalado en el

entendido de que el Fiduciario no estará obligado a revisar la autenticidad de dichas instrucciones o comunicaciones o cerciorarse de la identidad del remitente o, en su caso, del confirmante; por lo tanto, las Partes expresamente aceptan estar obligadas por cualquier instrucción, notificación y/o comunicación, que haya sido enviada en su nombre, suscrita por un representante autorizado y aceptada por el Fiduciario, según lo previsto en el presente Contrato. Por otro lado, en caso de que las instrucciones, notificaciones y/o comunicaciones no sean firmadas como se menciona con anterioridad, las Partes expresa e irrevocablemente instruyen al Fiduciario a no ejecutar las instrucciones respectivas.

Las instrucciones, notificaciones y comunicaciones antes señaladas podrán ser enviadas al Fiduciario mediante correo electrónico formato PDF o similar, enviado como archivo adjunto vía correo electrónico institucional, debidamente firmado en términos del Anexo “D” por un representante autorizado. En virtud de lo anterior, las Partes autorizan al Fiduciario para que proceda de conformidad con las instrucciones, notificaciones y/o comunicaciones que reciba en términos de lo señalado en este párrafo. Lo anterior, en el entendido de que el Fiduciario no estará obligado a revisar la autenticidad de dichas instrucciones o comunicaciones o cerciorarse de la identidad del remitente o, en su caso, del confirmante; por lo tanto, las Partes expresamente aceptan estar obligadas por cualquier instrucción, notificación y/o comunicación, que haya sido enviada en su nombre, suscrita por un representante autorizado y aceptada por el Fiduciario, según lo previsto en el presente Contrato. Por otro lado, en caso de que las instrucciones, notificaciones y/o comunicaciones no sean firmadas como se menciona con anterioridad, las Partes expresa e irrevocablemente instruyen al Fiduciario a no ejecutar las instrucciones respectivas.

Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo inmediato anterior, el Fiduciario tendrá discrecionalidad, siempre y cuando sea con motivo o sospecha razonable, para proceder o no en términos de la instrucción, notificación y/o comunicación de que se trate. En el supuesto de que, con motivo o sospecha razonable, decida no proceder en términos de la instrucción, notificación y/o comunicación de que se trate, el Fiduciario deberá solicitar a la Parte de que se trate, confirmación por escrito de la misma, para efectos de proceder en sus términos, en el entendido que en caso de no obtener la confirmación respectiva estará facultado a no proceder en términos de la instrucción, notificación y/o comunicación de que se trate.

En virtud de lo anterior, las Partes podrán designar a las personas y listarán sus nombres y firmas usando el modelo de certificación que se adjunta al presente como Anexo “E” para girar dichas instrucciones al Fiduciario y debiendo adjuntar sus identificaciones. El Fiduciario está autorizado para actuar de acuerdo con las instrucciones transmitidas de conformidad con la presente Cláusula.

En el caso específico de instrucciones sobre transferencias de fondos, cuando se den dichas instrucciones (excepto las que se den por escrito al momento de celebrar el presente Contrato), por escrito ya sea vía correo electrónico o por otro medio autorizado, el Fiduciario tendrá facultad discrecional para confirmar dichas instrucciones telefónicamente con las personas autorizadas que designen frente al Fiduciario; en el entendido que el Fiduciario podrá depender en las confirmaciones telefónicas de cualquier persona que declare ser la persona autorizada. Las personas y números de teléfonos para confirmaciones telefónicas podrán ser modificadas sólo por escrito debidamente recibido y confirmado por el Fiduciario. Las Partes convienen, asimismo, que, en la ejecución de dichas transferencias de fondos, el Fiduciario y el banco receptor seleccionado por el Fideicomitente, Administrador y/o el Representante Común, según sea el caso, utilizarán los números de cuenta, o cualquier otro número de identificación similar que acuerden, para identificar **(i)** al beneficiario, **(ii)** al banco receptor o **(iii)** cualquier banco intermediario.

Las cartas de instrucción dirigidas al Fiduciario deberán incluir, por lo menos, los siguientes requisitos:

1. Estar dirigidas a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.

2. Hacer referencia al número de Fideicomiso asignado en el proemio del presente Contrato 5195.

3. Contener la firma autógrafa de quien o quienes están facultados para instruir en términos del presente Fideicomiso y conforme a la lista de personas autorizadas en el **Anexo "E"**, y debiendo coincidir la firma de dicha instrucción con la plasmada en el anexo y la identificación correspondiente.

4. hacer referencia a las Cláusulas con base en la cual se gira la instrucción y la parte que gira la instrucción se encuentra facultada para ello;

5. La instrucción expresa y clara que se desea realice el Fiduciario, expresando montos, cantidades y actividades en concreto (en el entendido que el Fiduciario podrá depender de la información que se proporcione por la parte correspondiente en la instrucción para realizar la actividad y en caso de algún error en dicha información el Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad al llevar al cabo la instrucción en los términos solicitados).

6. En caso de que el Contrato no prevea un término distinto, la instrucción respectiva debe entregarse al Fiduciario con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se requiere que la instrucción sea ejecutada en un horario de 8:00 a 11:30 horas para instrucciones sobre transferencia de fondos y de 8:00 a 14:00 horas para cualquiera otra instrucción.

7. Cuando la instrucción se emita con la finalidad de solicitar al Fiduciario la realización de algún pago, transferencia, depósito o cualquier operación por el estilo, además de que la instrucción se deba realizar en los términos aquí previstos, el Fiduciario sólo estará obligado a ejecutarla cuando tenga los recursos en las Cuentas del Fideicomiso y según la cascada de pagos prevista en este mismo Contrato y cuando se detalle **(i)** número de cuenta, **(ii)** CLABE, **(iii)** institución bancaria en la que se tiene aperturada dicha cuenta, **(iv)** beneficiario, **(v)** sucursal, y **(vi)** referencia; en caso de pagos a realizarse en cuentas en Dólares se deberá de indicar puntualmente: **(a)** clave SWIFT, y **(b)** datos de banco intermediario.

La omisión de cualquiera de los rubros antes señalados, libera al Fiduciario de la obligación de acatar las instrucciones contenida en dicha comunicación, por lo que no será responsable por el resultado de su inactividad hasta en tanto se subsanen los errores de la referida carta de instrucción, debiendo notificar tal circunstancia a la Parte relevante.

Cuando el Fiduciario obre en acatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quien esté facultado en términos del presente Fideicomiso y de acuerdo con sus términos, condiciones y fines, su actuar y resultados no le generarán responsabilidad alguna, salvo aquella que derive de su dolo, mala fe o negligencia, previa determinación de ello mediante sentencia judicial definitiva que haya causado ejecutoria.

VIGESIMA SEXTA. INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN.

De conformidad con el Artículo 106, fracción XX de la LIC, las Partes, en este acto autoriza

expresamente al Fiduciario a dar a conocer, compartir y/o proporcionar información relativa a las Partes del presente Fideicomiso, tanto sus datos personales y/o documentos de identificación, con la casa matriz, subsidiarias, oficinas de representación, filiales, agentes, comisionistas y autoridades, en cualquier lugar en los que estén situadas cada una de las personas referidas, para el cumplimiento de obligaciones conforme a la legislación que resulte aplicable, políticas internas, fines estadísticos y análisis de riesgo.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN.

Para resolver cualquier controversia que pudiera presentarse en relación con y derivado de la interpretación y cumplimiento de este Contrato, las Partes se someten expresamente a los tribunales competentes y leyes vigentes en la Ciudad de México, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por cualquier otro motivo.

VIGÉSIMA OCTAVA. REGISTRO ÚNICO DE GARANTÍAS.

El Fiduciario de conformidad con las instrucciones del Administrador, deberá llevar a cabo la inscripción del presente Contrato (y cualquier modificación al mismo) en el RUG, en términos del Artículo 389 de la LGTOC, así como a mantener vigente y actualizada dicha inscripción durante la vigencia del presente Contrato. Para realizar lo anterior, el Fiduciario contratará a un fedatario público en México conforme a la instrucción que reciba del Fideicomitente o el Administrador para llevar a cabo la inscripción en el mencionado registro y las Partes del presente se obligan a llevar a cabo todos los actos necesarios para que el Fiduciario pueda llevar a cabo dicha inscripción, incluyendo, sin limitación y únicamente en caso de resultar necesario, la ratificación de las firmas del mismo ante un fedatario público.

El Fiduciario contará con un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles a partir de la Fecha de Emisión, para presentar el Fideicomiso a inscripción en el RUG. Asimismo, el Fiduciario deberá inscribir, dentro del mismo plazo a partir de la fecha en que se lleve a cabo, cualquier modificación al presente Fideicomiso y mantener cualesquier registros vigentes durante la vigencia del presente Fideicomiso, en el entendido que el Fiduciario deberá, entregar al Fideicomitente, al Administrador y al Representante Común, cuando cuente con ella, evidencia de la inscripción correspondiente, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en la cual surta efectos la misma, en el entendido además que, el Fiduciario se obliga a llevar a cabo los actos necesarios para cancelar cualquiera de dichos registros ante el RUG conforme a la instrucción que reciba del Fideicomitente o el Administrador.

Cualquier gasto o costo derivado de la inscripción del Contrato en el RUG, incluyendo sin limitación cualesquier honorarios del fedatario público, será considerado como Gastos de Emisión y Colocación y la inscripción de sus modificaciones, incluyendo sin limitación cualesquier honorarios del fedatario público, serán consideradas como Gastos de Mantenimiento.

VIGÉSIMA NOVENA. AVISO DE PRIVACIDAD.

El Fiduciario en su carácter de responsable del tratamiento de datos personales y con domicilio señalado en la Cláusula Vigésima Quinta del presente Fideicomiso, por este conducto comunica el aviso de privacidad que significa el documento físico, electrónico o en cualquier otro formato generado por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el “Banco”), (el “Aviso de Privacidad”), respecto del tratamiento de Datos Personales en los términos de lo establecido por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares (“LFPDP”).

Las Partes, otorgan al Banco, su consentimiento expreso para el tratamiento de datos personales a través de su firma autógrafa en el presente Contrato, aceptando desde este momento que el Fiduciario tendrá como finalidad usar los datos para **(i)** verificar y la identidad, del Fideicomitente, fideicomisarios, Administrador, miembros de Comité Técnico o personas autorizadas y relacionadas al amparo del presente Fideicomiso, **(ii)** integrar el expediente de identificación del cliente en cumplimiento de las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el Artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito, con la información y documentación necesaria para el desempeño del mandato fiduciario, así como las obligaciones que se deriven del mismo, y **(iii)** las demás actividades relacionadas con el desempeño de institución fiduciaria, siempre que ésta actúe en acatamiento de los Fines del Fideicomiso y por instrucciones del Fideicomitente, fideicomisarios, Administrador y/o Comité Técnico, según sea el caso. Asimismo, el Fiduciario otorga al Fideicomitente, fideicomisarios, Administrador y miembros del Comité Técnico, opciones y medios para limitar el uso o divulgación de los datos personales, mediante los procedimientos de ejercicio de derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición (“**Derechos ARCO**”) respecto del tratamiento de los datos personales. El Fideicomitente, fideicomisarios, Administrador o miembros del Comité Técnico podrán solicitar al Banco, en cualquier momento acceso a los Derechos ARCO, respecto de los datos personales que le conciernen mediante escrito dirigido al Banco, el cual deberá indicar la solicitud de ejercicio de Derechos ARCO, respecto de sus datos personales. El Banco, una vez que reciba la solicitud por escrito, comunicará al solicitante, en un plazo máximo de 20 (veinte) Días Hábiles, contados desde la fecha en que recibió la solicitud, la determinación adoptada, con el propósito de que, si resulta procedente, se haga efectiva dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se comunique la respuesta. Tratándose de solicitudes de acceso a datos personales, procederá la entrega previa acreditación de la identidad del solicitante, dentro de un plazo de 15 (quince) Días Hábiles. Los plazos antes referidos podrán ser ampliados una sola vez por un periodo igual, siempre y cuando así lo justifiquen las circunstancias del caso. El Banco, podrá negar el acceso a los datos personales, o bien, a realizar la rectificación o cancelación o conceder la oposición al tratamiento de los mismos, en los supuestos establecidos en la LFPDP.

En caso de existir alguna modificación al Aviso de Privacidad, el Fiduciario lo comunicará a las Partes de conformidad con la Cláusula Vigésima Quinta del Fideicomiso.

TRIGESIMA. ANTICORRUPCIÓN Y ANTI-LAVADO DE DINERO.

Las Partes manifiestan que durante las negociaciones para la celebración del presente Contrato de Fideicomiso y durante la vigencia del mismo y de los trabajos derivados del mismo, se han conducido y se seguirán conduciendo con apego a las directivas siguientes: **(i)** cumplir con las obligaciones y restricciones estipuladas en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y las leyes secundarias derivadas; **(ii)** los recursos utilizados, para el objeto del presente instrumento, son de origen lícito; **(iii)** no se encuentran en alguno, o diversos, supuestos establecidos por los artículos 139, 139 Bis, 139 Ter, 139 Quater, 139 Quinquies, 148 Bis, 148 Ter, 148 Quater, 400 Bis o 400 Bis 1, del Código Penal Federal; **(iv)** que su empresa o empleados no se encuentran anotados en las denominadas listas de personas bloqueadas emitidas por organismos internacionales o locales; **(v)** las Reglas de Conducta para combatir la extorsión y el soborno publicadas por la Cámara de Comercio Internacional y a la Ley Federal Anticorrupción en Contrataciones Públicas de México; y **(vi)** cumplir cualquier legislación que les sea aplicable en materia de prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo, y que se comprometen a actuar conforme a las mismas en todo momento y hacia sus contrapartes y terceros.

TRIGESIMA PRIMERA. INDEMNIZACIÓN; RESPONSABILIDAD.

31.1 Ausencia de Responsabilidad. En la medida más amplia permitida por la ley aplicable, ni el Administrador, ni el Co-Inversionista Tercero, ni sus respectivas Afiliadas, subsidiarias, ni sus respectivos directores, funcionarios, administradores, accionistas, socios, miembros, gerentes, empleados, consejeros, representantes, asesores, agentes, ni los miembros del Comité Técnico (cada uno una “**Persona Exculpada**”) será responsable ante el Fideicomiso por **(i)** cualquier acción u omisión llevada a cabo, o que no sea llevada a cabo, por dicha Persona Exculpada, o por cualquier pérdida, reclamación, costo, daño, perjuicio o responsabilidad derivada de dicha acción u omisión, salvo que dicha pérdida, reclamación, costo, daño, perjuicio o responsabilidad resulte de la Negligencia Grave, dolo o mala fe de la Persona Exculpada, **(ii)** cualquier obligación fiscal impuesta al Fideicomiso, o **(iii)** cualesquiera pérdidas derivadas de la negligencia, dolo o mala fe del Fiduciario o de cualquier agente o delegado fiduciario del Fiduciario. Sin limitar la generalidad de lo anterior, cada Persona Exculpada estará, en el cumplimiento de sus obligaciones, completamente protegida si se basa en los registros del Fideicomiso y/o en la información, opiniones, reportes o declaraciones que sean preparados por profesionales, expertos u otros terceros que hayan sido seleccionados de manera razonable por el Fideicomiso, el Administrador o sus Afiliadas. En la medida más amplia permitida por ley aplicable, ningún miembro del Comité Técnico **(a)** tendrá un deber de lealtad o cualquier otra obligación con respecto de cualquier otro miembro del Comité de Técnico, del Fideicomiso o de los Tenedores, o **(b)** será responsable frente a otros miembros del Comité Técnico, del Fideicomiso o de los Tenedores por daños o por cualquier otra razón.

El Fiduciario será responsable ante las Partes y/o ante cualquier tercero, única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde el mismo baste y alcance, sin tener responsabilidad personal alguna en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para el cumplimiento de las obligaciones de las Partes de conformidad con el presente Contrato, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe o Negligencia Grave por parte del Fiduciario, así determinada por autoridad competente mediante sentencia firme e inapelable.

El Fiduciario no será responsable de las acciones, hechos u omisiones del Administrador, del Contador del Fideicomiso, del Representante Común, del Comité Técnico, o de terceras personas que actúen conforme al presente Contrato.

El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en este Contrato y en los documentos que se celebren conforme o en relación con el mismo. En caso de que el Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente al Administrador, al Comité Técnico y al Representante Común, a efecto de que éstos puedan llevar al cabo cualquier acción necesaria para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, momento a partir del cual cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario respecto de dicho aviso, demanda judicial o reclamación. No obstante, el Fiduciario deberá coadyuvar en lo que sea necesario para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

Las Partes convienen en que el Fiduciario únicamente actuará en los términos de las instrucciones que reciba en términos del presente Contrato, así como de conformidad con los demás términos establecidos en este Contrato que sean aplicables al Fiduciario.

Además de las otras obligaciones del Fiduciario de conformidad con este Contrato, el Fiduciario cumplirá con sus obligaciones de conformidad con el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la LGTOC; en el entendido, de que en cualquier supuesto que no sea expresamente previsto por este Contrato, el Fiduciario actuará estrictamente de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, siempre que no se afecten los derechos de los Tenedores, teniendo derecho a solicitar que se aclare el contenido de las mismas en el supuesto de que no fuere preciso.

31.2. Indemnización. En la medida más amplia permitida por ley, el Fideicomiso deberá indemnizar al Administrador, a sus respectivas Afiliadas, y a sus respectivos directores, funcionarios, accionistas, socios, miembros, gerentes, empleados, consejeros, representantes, administradores, asesores y agentes de cualquiera de ellos, a cada miembro del Comité Técnico (cada una, una **”Persona Indemnizada”**) de y en contra de todas y cualesquiera pérdidas, reclamaciones, costos, daños, o responsabilidades, individuales o solidarias, gastos (incluyendo, sin limitación, honorarios de abogados y demás gastos legales, que sean razonables y documentados), sentencias, multas, transacciones, y otras cantidades derivadas de cualquier reclamación, demanda, acción, o procedimiento, civil, penal, administrativo o de cualquier otra naturaleza (conjuntamente, los **“Daños”**), que estén relacionados con la constitución y cumplimiento del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, o con las operaciones del Administrador (en dicho carácter), del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, salvo que dichos Daños sean producto de la Negligencia Grave, dolo, mala fe o fraude de dichas Personas Indemnizadas según sea determinado por una sentencia o resolución emitida por un tribunal competente que sea definitiva e inapelable.

Los gastos incurridos por una Persona Indemnizada que sea parte de un procedimiento mencionado en el párrafo que antecede serán pagados o reembolsados por el Fideicomiso mediante la recepción por parte del Fiduciario de **(i)** una declaración escrita por la Persona Indemnizada en la que reconozca, de buena fe, que los requisitos de conducta necesarios para la indemnización por parte del Fideicomiso han sido cumplidos, y **(ii)** un compromiso escrito por parte de la Persona Indemnizada para repagar cualquier monto recibido del Fideicomiso si se determina que dicha Persona Indemnizada no tenía derecho a recibir dicha indemnización conforme a lo establecido en la presente Cláusula.

El Fiduciario no podrá ser obligado a realizar gasto alguno con cargo a su propio patrimonio, o incurrir en responsabilidades financieras distintas de las que asume en su carácter de Fiduciario, en el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

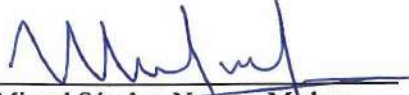
El Fiduciario no tendrá obligación de confirmar o verificar la autenticidad de cualquier identificación, poder, reporte, certificado o documento que se le entregue al Fiduciario de conformidad con este Contrato. El Fiduciario no asume responsabilidad alguna respecto a cualquier declaración hecha por las demás Partes en el presente Fideicomiso o en los documentos relacionados con el mismo.

31.3. Indemnización al Fiduciario. Las Partes en este acto convienen que el Patrimonio del Fideicomiso servirá para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, a las empresas subsidiarias o afiliadas del Fiduciario, sus delegados fiduciarios, accionistas, consejeros, directores, empleados, asesores, incluidos en este último caso, sin limitación alguna, abogados, contadores, consultores, banqueros, financieros, asesores, funcionarios y cualquiera de los representantes de dichos asesores, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, laborales, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquiera de las personas mencionadas anteriormente derivadas de, o en relación con, en virtud de cualquiera las actividades u omisiones que realicen en relación con este Contrato, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe, o Negligencia Grave por parte del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia o resolución emitida por un tribunal competente que sea definitiva e inapelable, elevada a rango de cosa juzgada.

El presente Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número 5195, es suscrito por los representantes legales del Fideicomitente, Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar, del Fiduciario y del Representante Común en la Ciudad de México, a los 24 días del mes de enero del año 2022, quedando un ejemplar debidamente firmado en poder de cada una de las Partes.

FORTEM CAPITAL II, S.C.

Por:

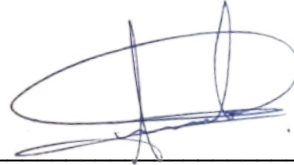


Nombre: Miguel Sánchez Navarro Madero

Cargo: Apoderado

El presente Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número 5195, es suscrito por los representantes legales del Fideicomitente, Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar, del Fiduciario y del Representante Común en la Ciudad de México, a los 24 días del mes de enero del año 2022, quedando un ejemplar debidamente firmado en poder de cada una de las Partes.

**BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN
DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO
FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN
FIDUCIARIA**



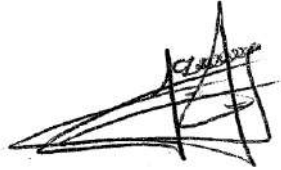
Por: _____
Nombre: Karla Viviana Arévalo González
Cargo: Delegado Fiduciario



Por: _____
Nombre: Mauricio Rangel Laisequilla
Cargo: Delegado Fiduciario

El presente Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número 5195, es suscrito por los representantes legales del Fideicomitente, Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar, del Fiduciario y del Representante Común en la Ciudad de México, a los 24 días del mes de enero del año 2022, quedando un ejemplar debidamente firmado en poder de cada una de las Partes.

**MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V.,
MONEX GRUPO FINANCIERO**



Por: _____
Nombre: José Luis Urrea Saucedá
Cargo: Apoderado

ANEXO "A"

PROGRAMA LIBRE DE PAPEL

FIDEICOMISO 5195

El Programa "LIBRE DE PAPEL" del Grupo Financiero Actinver le permite consultar su estado de cuenta mensual a través de la página de Internet sin que medie un envío postal a su domicilio.

Las Ventajas de este Programa son:

- Confidencialidad
- Seguridad
- Facilidad de Acceso

CONSENTIMIENTO

Al aceptar la modalidad contenida en el presente, Usted está de acuerdo en no recibir los estados de cuenta correspondientes de la cuenta abierta al amparo del Contrato de Intermediación Bursátil ligado a su Contrato de Fideicomiso, de manera impresa en papel, a través del envío postal. En virtud de lo anterior, usted podrá tener acceso a la información de su estado de cuenta a través de medios electrónicos, en particular a través de la siguiente página de Internet www.actinver.com (la 'Página') siempre que no revoque el presente consentimiento de forma expresa y por escrito a Grupo Financiero Actinver.

En ese orden de ideas si Usted desea volver a recibir sus estados de cuenta impresos mediante envío por servicio de correo postal, le rogamos lo informe de manera expresa y fidedigna, enviando su instrucción al domicilio al calce de este documento, para que esa nueva orden se aplique a partir del mes inmediato siguiente a la fecha en la que conste el aviso correspondiente.

Le informamos que los estados de cuenta impresos a través de la presente página de Internet de Actinver son válidos como comprobantes fiscales en términos de las leyes aplicables, sin embargo, Usted podrá solicitar una copia impresa en papel de cualquier estado de cuenta que haya consultado al domicilio al calce.

Actinver no será responsable en caso de que la información relativa a sus estados de cuenta no sea recibida por Usted debido a casos fortuitos, de fuerza mayor, fallas del sistema de cualquiera de las partes, interrupción en los sistemas de comunicación en línea, o cualquier otra causa fuera del control del Grupo Financiero Actinver. En cualquiera de las situaciones anteriores, Usted deberá comunicarse al Departamento Fiduciario para obtener atención requerida, toda vez que cualquier inconformidad respecto a los movimientos que se hubieran plasmado en ese estado de cuenta, debe ser presentada en un período no mayor a sesenta días naturales siguientes a la fecha de corte de ese mismo estado de cuenta, ya que de lo contrario se entenderán aprobados por Usted.

X Acepto los términos y condiciones

A fin de proporcionarle el password; por su seguridad, se solicita proporcione el correo electrónico y número celular a donde enviaremos la información:

NOTA: solo se permite un número Celular y un e-mail

Datos Mandatorios

e-mail:

Número de celular:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nombre:
Cargo: Representante Legal

ANEXO "B"

HONORARIOS DEL FIDUCIARIO

ANEXO "C"

HONORARIOS DEL REPRESENTANTE COMÚN

ANEXO "D"

FORMATO DE INSTRUCCIONES

Ciudad de México a [*] de [*] de [*]

**BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA**
Montes Urales 620 Piso 1, Col. Lomas de Chapultepec,
Ciudad de México, C.P. 11000
en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso 5195

Atención: División Fiduciaria

RE: Instrucción al Fiduciario.

Estimado(a),

En nuestro carácter de [Comité Técnico]/[Administrador]/[Representante Común] del Fideicomiso Emisor No. 5195 (el "**Fideicomiso**"), constituido con fecha [*], por Fortem Capital II, S.C., como Fideicomitente, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como Fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común de los Tenedores, y de conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésima Quinta y con fundamento en [*] del Fideicomiso, instruimos al Fiduciario para llevar a cabo lo siguiente:

PRIMERO. [*]

SEGUNDO. [*]

Se libera en este acto al Fiduciario, a sus funcionarios, empleados, representantes y Delegados Fiduciarios de cualquier responsabilidad por la ejecución de la instrucción contenida en la presente, de toda responsabilidad derivada de la celebración de los actos indicados y del acatamiento de la presente instrucción, por lo cual nos comprometemos a sacarlo en paz y a salvo de cualquier controversia que pudiera surgir inclusive derivada de la presente instrucción frente a terceros y en su caso a indemnizarlo en términos del Fideicomiso.

Sin más por el momento, estamos a sus órdenes para cualquier duda o comentario al respecto.

Atentamente,

[Nombre, firma y cargo de quien instruya de conformidad con el Fideicomiso]

ANEXO "E"

CERTIFICACIÓN DE FIRMAS

Ciudad de México, a [*] de [*] de [*]

**BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA**

Montes Urales 620, Piso 1, Col. Lomas de Chapultepec,
Ciudad de México, C.P. 11000

**en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso
5195**

RE: Certificación de personas autorizadas.

Hago referencia al contrato de fideicomiso de Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios 5195 celebrado entre Fortem Capital II, S.C., como Fideicomitente, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como Fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común de los Tenedores.

Sobre el particular, en mi carácter de apoderado general del fideicomitente, certifico que las siguientes personas: [*], son apoderados de [*] gozando de las siguientes facultades [*], por lo que las instrucciones que al efecto giren al Fiduciario, se considerarán como realizadas por apoderados del Fideicomitente.

Lo anterior lo justifican con las escrituras [*] de fecha [*] otorgadas bajo la fe de [*] notario público [*], cuyos primeros testimonios quedaron inscritos en los folios mercantiles [*], de las cuales se acompaña copia simple a la presente.

Sin más por el momento, me reitero a sus órdenes para cualquier aclaración.

ATENTAMENTE

[*] como [*] del Fideicomiso 5195.

**PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO
IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE
DESARROLLO NÚMERO 5195**

ENTRE

**FORTEM CAPITAL II, S.C., COMO FIDEICOMITENTE, ADMINISTRADOR Y
FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR**

**BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO
FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO**

Y

**MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, COMO
REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES**

27 DE ENERO DE 2022

PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO DE FECHA 27 DE ENERO DE 2022 (EL “CONVENIO” O EL “PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO”) AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO NÚMERO 5195, QUE CELEBRAN FORTEM CAPITAL II, S.C. (“FORTEM CAPITAL”), COMO FIDEICOMITENTE (EN DICHO CARÁCTER, EL “FIDEICOMITENTE”), COMO ADMINISTRADOR (EN DICHO CARÁCTER, EL “ADMINISTRADOR”), Y COMO FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR; BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO (EL “FIDUCIARIO”); Y MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, COMO REPRESENTANTE COMÚN (EL “REPRESENTANTE COMÚN”) DE LOS TENEDORES; AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

A N T E C E D E N T E S

1. Con fecha 24 de enero de 2022, se celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número 5195, entre Fortem Capital II, S.C., como Fideicomitente (“**Fortem**” o el “**Fideicomitente**” o el “**Administrador**”), Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario, y con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común de los Tenedores (“el “**Contrato de Fideicomiso**”, y el fideicomiso constituido al amparo del mismo, el “**Fideicomiso**”).

2. En términos del inciso (iv) del segundo párrafo de la Cláusula Vigésima Tercera del Contrato de Fideicomiso, la aprobación de la Asamblea de Tenedores no será requerida si el objeto de la modificación al Contrato de Fideicomiso es realizar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión, previo a que sea realizada la Emisión Inicial.

D E C L A R A C I O N E S

I. Declara el Fideicomitente, Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar por conducto de sus representantes:

1. Que es una sociedad civil, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública número 157,288, de fecha 13 de agosto de 2021, otorgada ante la fe del licenciado José Eugenio Castañeda Escobedo, notario público número 211 de la Ciudad de México.

2. Que los bienes, derechos y recursos que en este acto aporta al Patrimonio del Fideicomiso en su calidad de fideicomitente y en cumplimiento del presente Primer Convenio Modificadorio son exclusivamente de su propiedad, de procedencia lícita y se encuentran libres de todo gravamen.

3. Que es su voluntad celebrar el presente Primer Convenio Modificadorio y obligarse en los términos en él establecidos.

4. Que con excepción de las autorizaciones de la CNBV y la Bolsa de Valores requeridas para llevar a cabo la oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles (según dicho término se define más adelante) en los términos del Contrato de Fideicomiso, cuenta con todas las autorizaciones, consentimientos, licencias y permisos de carácter público, privado, corporativo, contractual y de cualquier otra naturaleza necesarios (mismas que se encuentran vigentes) bajo la ley aplicable para

celebrar y cumplir el presente Primer Convenio Modificatorio y los demás documentos que en el mismo se prevén.

5. Que la celebración de este Primer Convenio Modificatorio y los demás documentos a que se refiere el mismo, así como el cumplimiento de las obligaciones en ellos establecidos, están permitidos conforme a su objeto social, y han sido debidamente autorizados mediante los actos corporativos necesarios y no incumplen o resultarán en incumplimiento de: **(i)** cualquier disposición de los estatutos sociales del Fideicomitente o cualesquiera de las cláusulas de su escritura constitutiva, **(ii)** cualquier obligación, convenio, resolución, licencia, sentencia, laudo u otra orden del cual el Fideicomitente sea parte o por virtud del cual el Fideicomitente o cualquiera de sus activos o patrimonio se encuentre obligado, o **(iii)** cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier naturaleza.

6. Que no se encuentra, ni la celebración de este Primer Convenio Modificatorio y ni el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo (incluyendo la celebración de los demás documentos que en el mismo se prevén), tendrá como resultado que el Fideicomitente y Administrador se encuentre: **(i)** en estado de insolvencia o sujeto a un procedimiento de quiebra o concurso mercantil en cualesquiera de sus etapas, **(ii)** en incumplimiento general de sus obligaciones, **(iii)** en un procedimiento de disolución, liquidación o algún otro de naturaleza análoga, o **(iv)** en incumplimiento de cualesquiera de sus obligaciones legales o convencionales.

7. Que a esta fecha no existe ni tiene conocimiento de que pudiere existir riesgo o que pudiere iniciarse en el futuro alguna acción, demanda, reclamación, requerimiento o procedimiento judicial o extrajudicial que afecte o pudiere afectar la legalidad, validez o exigibilidad del presente Primer Convenio Modificatorio y los demás documentos que en el mismo se prevén o la capacidad del Fideicomitente de cumplir con sus obligaciones al amparo de dichos documentos.

8. Que el presente Primer Convenio Modificatorio y los demás documentos a que se refiere el mismo, constituyen, obligaciones legales, válidas y obligatorias del Fideicomitente, exigibles de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los mismos.

9. Que su representante cuenta con las facultades y poderes suficientes para obligarlo en los términos del presente Primer Convenio Modificatorio, para ejercerlos de manera individual, mismos que a la fecha no le han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna, según consta en la escritura pública número 157,288, de fecha 13 de agosto de 2021, otorgada ante la fe del licenciado José Eugenio Castañeda Escobedo, notario público número 211 de la Ciudad de México.

10. Que el Fiduciario le hizo saber de manera inequívoca, clara y precisa, el contenido y alcance legal del Artículo 106 fracción XIX inciso b) de la LIC y de otras disposiciones legales, mismas que se transcriben en la Cláusula Vigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso.

11. Que todas las declaraciones contenidas en este Primer Convenio Modificatorio son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha y lo serán en la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles.

12. Que, al momento de la celebración del presente Primer Convenio Modificatorio, no existe algún acuerdo verbal o escrito que tenga como objeto la adquisición de alguna sociedad.

13. Que está consciente y conviene en que el Fiduciario no conoce ni debe conocer los términos y condiciones de aquellos contratos relacionados con y, en su caso, derivados del presente Primer Convenio Modificatorio, que hayan sido o sean celebrados por las partes del mismo sin la

participación del Fiduciario, en el entendido que el Fiduciario no es ni será responsable de forma alguna, respecto de la veracidad, legitimidad, autenticidad o legalidad de dichos contratos, y que el Fiduciario, salvo que sea parte de los mismos y los celebre en cumplimiento de instrucciones que reciba de conformidad con lo establecido en el presente Primer Convenio Modificatorio, no se encuentra ni se encontrará obligado en forma alguna bajo los términos y condiciones de dichos contratos, cualesquiera otros documentos y sus respectivos anexos relacionados con dichos contratos. Asimismo, reconoce que la responsabilidad respecto de la legitimidad, autenticidad y legalidad de los contratos mencionados en este párrafo es responsabilidad directa y exclusiva de su representada.

14. Que con anterioridad a la firma del presente Primer Convenio Modificatorio, el Fiduciario le invitó y sugirió obtener del profesionista, despacho o firma de su elección la asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencias, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales, operativas, financieras, contables y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Primer Convenio Modificatorio, así como su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que el Fiduciario no se hace responsable de tales cuestiones, por lo que el Fiduciario no garantiza ni asegura que la estructura fiscal contenida en el presente Primer Convenio Modificatorio no sea alterada con subsecuentes modificaciones a la legislación fiscal y los impactos fiscales e impositivos puedan modificarse.

15. Que reconoce y acuerda que, en virtud de la celebración del presente Primer Convenio Modificatorio, estará obligado a entregar al Fiduciario toda la información que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y Conocimiento del Clientes del Fiduciario (identificadas como “Know Your Customer”), en términos de lo dispuesto en las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el artículo 115 de la LIC, la Ley Aplicable y a las políticas institucionales del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero, la cual deberá actualizarse anualmente, y asimismo reconoce que cualquier falsedad en la información y/o documentación entregada en términos de la presente declaración, así como actuar como prestanombres de un tercero en la celebración del presente Convenio Modificatorio, podrían llegar a constituir un delito.

16. Que reconoce y acuerda que, en virtud de la celebración del presente Primer Convenio Modificatorio, estará obligado a entregar al Fiduciario toda la información que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y Conocimiento del Clientes del Fiduciario (identificadas como “Know Your Customer”), en términos de lo dispuesto en las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el artículo 115 de la LIC, la Ley Aplicable y a las políticas institucionales del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero, la cual deberá actualizarse anualmente, así como cualquier otra información y/o documentación que para dar cumplimiento a la regulación en materia FATCA/CRS (*Foreign Account Tax Compliance Act / Common Reporting Standard*) sea solicitado por el Fiduciario de conformidad con sus políticas institucionales, la legislación aplicable y/o a petición de la autoridad correspondiente y asimismo reconoce que cualquier falsedad en la información y/o documentación entregada en términos de la presente declaración, así como actuar como prestanombres de un tercero en la celebración del presente Primer Convenio Modificatorio, podrían llegar a constituir un delito.

17. Que de conformidad con las estipulaciones contenidas en el Artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito y las previstas en la normatividad interna del Fiduciario, manifiesta que los recursos que aporta inicialmente al patrimonio del Fideicomiso, o los que aportará con posterioridad y los bienes que serán aportados en lo futuro para el cumplimiento de sus fines, son de procedencia lícita y no existe conexión alguna entre el origen, procedencia o destino de los bienes afectos al Fideicomiso o los productos que tales generen y actividades ilícitas o de apoyo a grupos terroristas, o puedan representar la comisión de cualquier delito, en especial los previstos en los

artículos 139, Bis y 400 Bis del Código Penal Federal, por lo que, manifiesta su conformidad en que el Fiduciario se reserve el derecho de verificar tal circunstancia, o bien en proporcionar a este último y a las autoridades competentes, la información que le requieran. Asimismo, declara que, de acuerdo con lo establecido en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, es el dueño beneficiario del Fideicomiso y no actúa por cuenta de terceros.

18. En términos de lo establecido por el Artículo 17 de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, en este acto manifiesta que no llevará a cabo operaciones vulnerables a través del Fideicomiso y en caso de así hacerlo, el Fideicomitente y Administrador será responsable de dar o hacer que se dé debido cumplimiento a las obligaciones que el Fideicomiso tenga conforme a las disposiciones aplicables por este concepto.

19. Que reconoce que el Fiduciario ha hecho de su conocimiento el “Aviso de Privacidad”, en los términos señalados en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato de Fideicomiso.

20. Que todas las declaraciones hechas por el Fideicomitente y contenidas en el presente Primer Convenio Modificadorio o cualquier otro documento relacionado con el mismo del cual forme parte, en esta fecha son ciertas y correctas en todos los aspectos relevantes y no omiten información relevante alguna.

21. Recibió del Representante Común en su oportunidad y a su entera conformidad, antes de la celebración del presente Convenio e inclusive previo a la entrega de sus datos o los de su personal a este, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet www.monex.com.mx.

II. Declara el Fiduciario por conducto de sus delegados fiduciarios:

3. Que es una sociedad anónima legalmente constituida y válidamente existente de conformidad con la legislación mexicana, según consta en la escritura pública número 69,375, de fecha 15 de noviembre de 2006, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Javier Gutiérrez Silva, Notario Público No. 147 del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedo debidamente inscrito bajo el folio mercantil número 357,980 del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México) con fecha 8 de enero de 2007; bajo la denominación “Prudential Bank, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Prudential Grupo Financiero”.

4. Que mediante escritura pública 35,694 de fecha 1º de marzo de 2010 pasada ante la fe del licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villareal notario público 201 del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, con fecha 15 de abril del 2010 en el folio mercantil número 357,980, por virtud de dicho instrumento se protocolizó el Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 24 de febrero de 2010, en la que se acordó, entre otros aspectos, el cambio de denominación social a “Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver” y la reforma total de los estatutos sociales.

5. Que, en términos de la LIC, se encuentra autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como institución fiduciaria en el Fideicomiso.

6. Que es su voluntad celebrar el presente Primer Convenio Modificadorio y obligarse en los términos en él establecidos.

7. Que el presente Convenio Modificadorio y los demás documentos a que se refiere el mismo, celebrados o a celebrarse por él, constituyen, o tras su celebración constituirán, según sea el caso, obligaciones legales, válidas y obligatorias del Fiduciario, exigibles de conformidad con los términos y condiciones establecidos en dicho documento.

8. Que no se encuentra, ni la celebración de este Convenio Modificadorio y de los demás documentos a que el mismo se refiere, celebrados o a celebrarse por él, y el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del presente Convenio Modificadorio o de aquellos, no resultará en que el Fiduciario se encuentre: (i) en estado de insolvencia o sujeto a un procedimiento de quiebra o concurso mercantil en cualesquiera de sus etapas, (ii) en incumplimiento general de sus obligaciones, (iii) en un procedimiento de disolución, liquidación o algún otro de naturaleza análoga, o (iv) en incumplimiento de cualesquiera de sus obligaciones legales o convencionales.

9. Que salvo por las autorizaciones de la CNBV, Bolsa de Valores y el depósito que realice en el Indeval del Título, no requiere obtener consentimiento, aprobación, autorización, inscripción, registro, licencia o permiso de alguna otra Autoridad Gubernamental para celebrar el presente Convenio Modificadorio y para cumplir con sus obligaciones previstas en dichos documentos.

10. Que todas las declaraciones de su parte contenidas en este Convenio Modificadorio son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha y lo serán en la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles.

11. Que no existe ni tiene conocimiento de que pudiere existir o iniciarse en el futuro alguna acción, demanda, reclamación, requerimiento o procedimiento judicial o extrajudicial que afecte o pudiere afectar la legalidad, validez o exigibilidad del presente Convenio Modificadorio o la capacidad del Fiduciario de cumplir con sus obligaciones al amparo del mismo.

12. Que sus delegados fiduciarios cuentan con las facultades suficientes y necesarias para celebrar este Contrato en nombre y representación del Fiduciario y tienen suficientes poderes y facultades para obligar a su representada en los términos de los mismos, según consta en la (i) escritura pública número 100,006 de fecha 9 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Sánchez, Notario Público número 50 de la Ciudad de México, e inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 357980* de fecha 6 de septiembre de 2018, en la que consta la designación por parte del Fiduciario de Mauricio Rangel Laisequilla como delegado fiduciario con firma "A", con facultades para suscribir títulos de crédito de manera mancomunada con un delegado fiduciario con firma "A" o bien, con un delegado fiduciario con firma "B"; y (ii) escritura pública número 101,740 de fecha 23 de octubre de 2020, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Sánchez, Notario Público número 50 de la Ciudad de México, misma que se encuentra inscrita de fecha 27 de abril de 2021 en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en la que entre otros, consta la designación por parte del Fiduciario de Karla Viviana Arévalo González como delegados fiduciarios con firma "B", con facultades para suscribir títulos de crédito de manera mancomunada con un delegado fiduciario con firma "A".

13. Que recibió del Representante Común en su oportunidad y a su entera conformidad, antes de la celebración del presente Convenio e inclusive previo a la entrega de sus datos o los de su personal a este, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet www.monex.com.mx.

III. Declara el Representante Común, por conducto de su apoderado:

1. Que es una sociedad anónima de capital variable, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, y debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como casa de bolsa e intervenir en las operaciones a que se refiere la fracción XIII del artículo 171 de la LMV, según consta en la escritura pública número 5,940, de fecha 27 de noviembre de 1978, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez, Notario Público número 140 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta misma ciudad bajo el folio mercantil número 686 de fecha 27 de febrero de 1979.

2. Que comparece a celebrar el presente Primer Convenio Modificadorio en términos de la Cláusula Vigésima Tercera, Sección 23.1, según párrafo numeral (iv) y toda vez que, (i) no se ha llevado a cabo Emisión alguna al amparo del Contrato de Fideicomiso, por lo que la fecha de celebración del presente Convenio no existen Tenedores de Certificados Bursátiles, (ii) la CNBV autorizará la difusión del Suplemento conforme a los términos que a través del presente Primer Convenio Modificadorio se modifican y (iii) los Tenedores que adquieran los Certificados Bursátiles al amparo del Programa, lo harán conforme a las modificaciones que aquí se convienen, por lo que las conocerán de antemano y habrán consentido .

3. Que todas las declaraciones de su parte contenidas en este Convenio Modificadorio son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha.

4. Que no existe ni tiene conocimiento de que pudiere existir o iniciarse en el futuro alguna acción, demanda, reclamación, requerimiento o procedimiento judicial o extrajudicial que afecte o pudiere afectar la legalidad, validez o exigibilidad del presente Primer Convenio Modificadorio o la capacidad del Fiduciario de cumplir con sus obligaciones al amparo del mismo.

5. Está consciente y conviene en que el Fiduciario no conoce ni debe conocer los términos y condiciones de aquellos contratos relacionados con y derivados del presente Primer Convenio Modificadorio, que hayan sido o sean celebrados por las partes del mismo sin la participación del Fiduciario, en el entendido que el Fiduciario no es ni será responsable de forma alguna, respecto de la veracidad, legitimidad, autenticidad o legalidad de dichos contratos, y que el Fiduciario, salvo que sea parte de los mismos y los celebre en cumplimiento de instrucciones de conformidad con el presente Primer Convenio Modificadorio, no se encuentra ni se encontrará obligado en forma alguna bajo los términos y condiciones de dichos contratos, cualesquiera otros documentos y sus respectivos anexos relacionados con dichos contratos.

6. Que su apoderado cuenta con poderes y facultades suficientes, así como, en su caso, con las autorizaciones corporativas necesarias para celebrar válidamente el presente Primer Convenio Modificadorio en su representación y para válidamente obligar al Representante Común en los términos del mismo, según consta en la escritura pública número 42,858 de fecha 1° de agosto de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Eduardo J. Muñoz Pinchetti, Notario Público número 71 de la Ciudad de México, actuando como suplente y en el protocolo a cargo del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, titular de la Notaría Pública 83 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 686 con fecha 16 de agosto de 2018, y que dichos poderes, facultades y autorizaciones corporativas o de cualquier otra naturaleza no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna.

7. Que reconoce que el Fiduciario ha hecho de su conocimiento el “Aviso de Privacidad”, en los términos señalados en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato de Fideicomiso.

En virtud de lo anterior, con base en los Antecedentes y Declaraciones contenidas en el

presente Convenio, las Partes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Convenio que no se encuentren definidos en el mismo tendrán el significado que a dichos términos se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso.

SEGUNDA. INTERPRETACIÓN INTEGRAL DEL CONVENIO.

El Contrato de Fideicomiso y el presente Primer Convenio Modificatorio constituyen un solo acuerdo entre las partes; en el entendido, sin embargo, que en caso de existir alguna discrepancia entre el Contrato de Fideicomiso y el Primer Convenio Modificatorio, este último prevalecerá.

Salvo que el contexto requiera lo contrario, las palabras, “del presente”, “en el presente” y “conforme al presente”, y las palabras de significado similar siempre que sean utilizadas en este Convenio, se referirán a este Convenio en su totalidad y no a disposiciones en específico del mismo. Los términos, antecedente, cláusula, declaración y anexo se refieren a los Antecedentes, Cláusulas, Declaraciones y Anexos de este Convenio, salvo que se especifique lo contrario.

Todos los términos definidos en este Convenio en forma singular serán igualmente aplicables al plural de los términos definidos y el género masculino, femenino o neutro incluirá todos los géneros.

Las referencias a cualquier Persona o Personas se interpretarán como referencias a cualesquiera sucesores o cesionarios de esa Persona o Personas y, en el caso de cualquier Autoridad, cualquier Persona u organismo que suceda a sus funciones y competencia.

Los títulos que aparecen en cada una de las cláusulas son exclusivamente para facilitar su lectura y por consiguiente, no se considerará que definen, limitan o describen el contenido de las cláusulas del mismo, ni para efectos de su interpretación y cumplimiento.

La referencia a **(i)** cualquier contrato, convenio, documento o instrumento incluye la referencia a dicho contrato, convenio, documento o instrumento según el mismo sea modificado, ya sea total o parcialmente, o adicionado en cualquier momento, y **(ii)** cualquier ley, reglamento o disposición legal incluye las reformas a las mismas en cualquier momento o a cualquier ley, reglamento o disposición que la sustituya.

TERCERA. MODIFICACIONES.

Con efectos a partir de la fecha del presente Convenio, las Partes acuerdan en modificar las cláusulas del Contrato de Fideicomiso a continuación se listan, así como compulsar totalmente el clausulado del Contrato de Fideicomiso para que en lo sucesivo quede redactado en los términos previstos en el documento que se adjunta al presente como **Anexo “A”** del presente Convenio, en el entendido que, la misma se realiza por efectos de conveniencia en su redacción e interpretación, pero no tiene la intención de afectar las declaraciones de las partes que en su momento estuvieron vigentes o los actos que, ya han sido ejecutados y consumados, por lo que no deberá interpretarse que todos los actos contenidos en la versión compulsada están pendientes de ejecución (o que ocurren simultáneamente) o que se ejecutarán nuevamente conforme a la versión compulsada. En

consecuencia, las modificaciones solo afectarán aquellos actos que se encuentren pendientes o que sean de ejecución continua:

1. Sección 16.7.1, “Asuntos que requieren quórum de asistencia y votación ordinarios”, de la Cláusula Décima Sexta, Asambleas de Tenedores. A efecto de *modificar* el inciso A de dicha Sección.

2. Sección 17.7.2, “Facultades que requieren votación exclusiva de los miembros designados por los Tenedores y los Miembros Independientes”, de la Cláusula Décima Séptima, “Comité Técnico”, a efecto de *modificar* el inciso A.

CUARTA. EXIGIBILIDAD DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

Salvo por lo expresamente pactado en este Convenio, las partes acuerdan que todos los demás términos, obligaciones, derechos, condiciones y anexos bajo el Contrato de Fideicomiso continuarán siendo aplicables, por lo que los términos y condiciones previstos en el Contrato de Fideicomiso continuarán surtiendo todos sus efectos y las obligaciones contraídas bajo el mismo serán completamente exigibles en todo lo que no se oponga al presente Convenio, sin que el presente Convenio implique novación, extinción o terminación del Contrato de Fideicomiso.

QUINTA. NOTIFICACIONES Y OTRAS PROVISIONES.

Cualquier notificación o comunicación con respecto al presente Convenio deberá realizarse de conformidad con lo previsto en la Cláusula Vigésima Quinta del Contrato de Fideicomiso, el cual será aplicable al presente Convenio respecto de todos los términos y condiciones que este último no prevea.

SEXTA. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN.

El presente Convenio será regido e interpretado de conformidad con las leyes y sujeto a la jurisdicción establecida en el Contrato de Fideicomiso, por lo que para resolver cualquier controversia que pudiera presentarse en relación con la interpretación y cumplimiento de este Convenio, las partes se someten expresamente a los tribunales competentes y leyes vigentes en la Ciudad de México, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por cualquier otro motivo.

[SIGUIENTE HOJA DE FIRMAS]

El presente Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número 5195, es suscrito por los representantes, delegados fiduciarios y apoderados del Fideicomitente, Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar, del Fiduciario y del Representante Común, según sea el caso, en la Ciudad de México, a los 27 días del mes de enero del año 2022, quedando un ejemplar debidamente firmado en poder de cada una de las partes, mismas que lo reciben del Fiduciario a su entera conformidad, lo que declaran para todos los efectos legales que haya lugar.

FORTEM CAPITAL II, S.C.


Por: 

Nombre: Miguel Sánchez Navarro Madero

Cargo: Apoderado

El presente Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número 5195, es suscrito por los representantes, delegados fiduciarios y apoderados del Fideicomitente, Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar, del Fiduciario y del Representante Común, según sea el caso, en la Ciudad de México, a los 27 días del mes de enero del año 2022, quedando un ejemplar debidamente firmado en poder de cada una de las partes, mismas que lo reciben del Fiduciario a su entera conformidad, lo que declaran para todos los efectos legales que haya lugar.

**BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE
BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO
ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA**

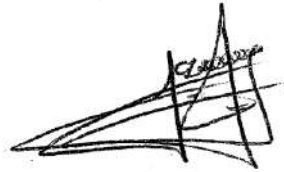
Por: 
Nombre: Karla Viviana Arévalo González
Cargo: Delegado Fiduciario

Por: 
Nombre: Mauricio Rangel Laisequilla
Cargo: Delegado Fiduciario

El presente Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número 5195, es suscrito por los representantes, delegados fiduciarios y apoderados del Fideicomitente, Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar, del Fiduciario y del Representante Común, según sea el caso, en la Ciudad de México, a los 27 días del mes de enero del año 2022, quedando un ejemplar debidamente firmado en poder de cada una de las partes, mismas que lo reciben del Fiduciario a su entera conformidad, lo que declaran para todos los efectos legales que haya lugar.

El Representante Común

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



Por: _____

Nombre: José Luis Urrea Saucedá

Cargo: Apoderado

ANEXO "A"

CLAUSULADO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO NÚMERO 5195.

CL Á U S U L A S

CLÁUSULA PRIMERA. DEFINICIONES.

1.1. Términos Definidos. Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Contrato que no se encuentren definidos de otra manera, tendrán el significado que se les atribuye a continuación:

TÉRMINO	DEFINICIÓN
"Acta de Emisión"	Significa el acta de emisión de los Certificados Bursátiles bajo el mecanismo de Llamadas de Capital suscrita por el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común, en relación con el Contrato de Fideicomiso, y que se hará constar ante la CNBV a más tardar en la Fecha de Emisión Inicial, en términos de y para los efectos de lo dispuesto por el artículo 7 inciso (VI) sub-inciso (5.2.) de la Circular Única de Emisoras. El Acta de Emisión podrá modificarse, adicionarse o reformarse periódicamente, en el entendido que, dichas modificaciones, adiciones o reformas también deberán hacerse constar ante la CNBV.
"Administrador"	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del presente Contrato, e incluye a cualquier otra Persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración.
"Afilada"	Significa respecto a cualquier Persona, otra Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle, o sea Controlada por, o se encuentre sujeta al Control común con dicha Persona.
"Ampliación" o "Ampliación del Monto Máximo de la Emisión"	Significa cualquier aumento en el Monto Máximo de la Emisión según sea aprobado por la Asamblea de Tenedores, mediante la Emisión de Certificados Bursátiles.
"Aportación Inicial"	Significa la cantidad que aporta el Fideicomitente al Patrimonio del Fideicomiso al momento de su constitución para los Fines del Fideicomiso, consistente en la cantidad de \$1.00 (un Peso 00/100 M.N.).
"Aportación Mínima Inicial"	Significa la contribución que realicen los Tenedores al Patrimonio del Fideicomiso en la Fecha de Emisión Inicial, mediante la adquisición de los Certificados Bursátiles, misma que será equivalente al 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión.
"Asamblea de"	Significa una asamblea de Tenedores que se reúna en términos de la

Tenedores”	Sección 16.1 del Contrato de Fideicomiso, el Título, la LMV y la LGTOC.
“Asamblea Inicial”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 16.1.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Asesores Independientes”	Significa los asesores técnicos independientes que se requiera contratar para mayor entendimiento del sector o negocio al que pertenezca alguno de los Proyectos Inmobiliarios en los que se vaya a realizar o se haya realizado una Inversión, incluyendo proveedores de servicios de asesoría legal, financiera, operativa, fiscal y contable, así como cualquier otro prestador de servicios que sea contratado por el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, los cuales, en caso de requerir permiso o autorización de alguna Autoridad Gubernamental para prestar dichos servicios, el Administrador deberá verificar que se cumple con dichas características; en el entendido que, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, dependiendo cuál de estos órganos apruebe la contratación, deberá calificar la independencia.
“Auditor Externo”	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) o cualquier auditor externo de reconocido prestigio internacional, con presencia en los Estados Unidos de América que sea de los “big four”, contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador, con la autorización previa del Comité Técnico (el cual deberá verificar que se cumple con lo estipulado en la CUAE) otorgado en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.
“Autoridad Gubernamental”	Significa cualquier nación, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.
“Aviso de Canje”	Significa, el aviso que se realizará a más tardar el sexto Día Hábil previo a la Fecha de Emisión Subsecuente, y que se deberá publicar en el SEDI.
“Aviso de Derechos a los Tenedores”	Significa el aviso que el Fiduciario, con al menos 9 (nueve) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente, deberá notificar a los Tenedores sobre la Llamada de Capital correspondiente, mediante la publicación del anuncio respectivo a través del SEDI.
“Aviso de Ejercicio de Ampliación”	Significa la notificación irrevocable que cualquier Tenedor de Certificados presentará al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común) en la que conste su intención de suscribir y pagar los Certificados derivados de una Opción de Ampliación; en el entendido que, dicho Aviso de Ejercicio de Ampliación será

		vinculante para el Tenedor correspondiente.
“Aviso de Privacidad”		Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato de Fideicomiso.
“Banco”		Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato de Fideicomiso.
“Bolsa de Valores”		Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V., o cualquier bolsa de valores autorizada para operar como tal en términos de la LMV.
“Certificados” “Certificados Bursátiles”	o	Significa, conjuntamente, los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, incluyendo aquellos que sean emitidos con motivo de una Ampliación en el Monto Máximo de la Emisión; sujetos al mecanismo de llamadas de capital, sin expresión de valor nominal, no amortizables que sean emitidos por el Fiduciario al amparo del Programa y de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el o los Títulos, las disposiciones de los Artículos 61, 62, 63, 63 Bis1 Fracción I, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2 y 68 de la LMV, el Artículo 7 fracción VI de la Circular Única y de conformidad con cualquier otra disposición aplicable de la Ley Aplicable, e incluye a aquellos objeto de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes.
“Circular Única de Emisoras”		Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido y sean modificadas de tiempo en tiempo.
“Circular 1/2005”		Significa las “Reglas a las que deberán sujetarse las instituciones de crédito; casas de bolsa; instituciones de seguros; instituciones de fianzas, sociedades financieras de objeto limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso”, emitidas por el Banco de México y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005 y según las mismas han sido y sean modificadas de tiempo en tiempo.
“CNBV”		Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Co-Inversionista Tercero”		Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 8.7.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Comisión Administración”	por	Significa una comisión de administración que el Administrador (o cualquiera de sus Partes Relacionadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) tendrá derecho a recibir por adelantado y de manera trimestral, dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada trimestre una comisión por administración (la “Comisión por Administración”) del Fideicomiso, en un monto equivalente a: (i) durante el Periodo de Inversión, al 1.35% (uno punto treinta y cinco

	<p>por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido, que si el Periodo de Inversión ha sido extendido, durante el periodo de extensión, la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido, conforme al sub-inciso (ii) siguiente; (ii) durante el Periodo Intermedio, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido, y (iii) una vez concluido el Periodo Intermedio, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido.</p>
<p>“Comisiones de los Proyectos”</p>	<p>Significa las comisiones que, en adición a la Comisión por Administración, el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas que preste servicios a los Vehículos de Inversión), tendrá derecho a recibir de los Vehículos de Inversión por la prestación de servicios a los Proyectos Inmobiliarios, y que serán comisiones por desarrollo, comisiones por arrendamiento, comisiones por administración de propiedades, comisiones por adquisición y comisiones de comercialización y ventas; en el entendido que, las Comisiones por Proyectos deberán cumplir con los términos establecidos en el Anexo “B” del Contrato de Administración.</p>
<p>“Comité Técnico”</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 17.1 del Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>“Competidor”</p>	<p>Significa cualquier Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) durante cualquier periodo en el que una porción de sus negocios represente, o que durante cualquier periodo dicha Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) se ostente como participante en negocios que representen, una competencia con respecto de los negocios del Fideicomiso; en el entendido, que (i) no se considerarán “competidores” a las empresas que califiquen como “administradoras de fondos para el retiro” en los términos de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro ni a sus empleados o representantes, (ii) un Tenedor no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de haber adquirido certificados de capital de desarrollo o inmobiliarios emitidos por otro fideicomiso emisor, y (iii) un miembro del Comité Técnico no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de que dicho miembro haya sido también designado miembro del comité técnico en otros fideicomisos emisores de certificados bursátiles, considerados como certificados de capital de desarrollo o inmobiliarios.</p>
<p>“Compromiso por Certificado”</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 7.7.1 del Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>“Compromisos Restantes de los Tenedores”</p>	<p>Significa, respecto de cualquier fecha de determinación, la diferencia entre (a) el Monto Máximo de la Emisión, menos (b) el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores al Fideicomiso a dicha fecha de determinación mediante la suscripción de Certificados, ya sea en la Emisión Inicial o en Emisiones Subsecuentes conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en la Cláusula</p>

	Séptima del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Administrador podrá ajustar los Compromisos Restantes de los Tenedores para tomar en cuenta los efectos de cualquier reapertura o Incumplimiento de Llamadas de Capital (incluyendo la dilución punitiva que resulte de la misma), cuyos ajustes deberán ser avalados por el Auditor Externo.
“Conflicto de Interés”	Significa cualquier supuesto o escenario en el cual una Persona (incluyendo cualquier Tenedor o miembro del Comité Técnico designado por dicha Persona) se vea involucrada en una actividad o tenga intereses cuya actividad o intereses puedan resultar en que dicha Persona obtenga para sí o para cualquiera de sus Afiliadas, un beneficio financiero o evite una pérdida, en perjuicio o detrimento de los intereses del Fideicomiso o de los Tenedores de Certificados Bursátiles.
“Consortio”	Significa el conjunto de Personas vinculadas entre sí por una o más personas físicas que integrando un grupo de personas, tengan el Control de las primeras.
“Contador del Fideicomiso”	Significa cualquier contador público independiente de reconocido prestigio en México que el Fiduciario contrate conforme a las instrucciones previas y por escrito que reciba del Administrador para llevar la contabilidad del Patrimonio del Fideicomiso y elabore sus estados financieros.
“Contrato” o “Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso”	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo número 5195, y sus respectivos anexos, tal y como unos y otros sean modificados, adicionados, renovados o prorrogados de tiempo en tiempo.
“Contrato de Administración”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Contrato de Colocación”	Significa el contrato de colocación celebrado entre el Fiduciario, el Fideicomitente y el Intermediario Colocador, en los términos establecidos en la Cláusula Séptima del presente Contrato de Fideicomiso.
“Contribuciones Adicionales”	Significa las contribuciones en efectivo que realicen cada uno de los Tenedores al Patrimonio del Fideicomiso en cada Fecha de Emisión Subsecuente, mediante la adquisición de los Certificados Bursátiles Subsecuentes correspondientes a la Llamada de Capital de que se trate, mismas que no podrán exceder del Compromiso Total de cada Tenedor.
“Control”	Significa la capacidad de una Persona o grupo de Personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes: (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona

	<p>moral; (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% (cincuenta por ciento) del capital social de una persona moral; o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través del ejercicio del poder de voto, de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.</p>
“CRS”	<p>Significa el Estándar para el Intercambio Automático de Información sobre Cuentas Financieras en Materia Fiscal (incluso los Comentarios), desarrollado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos junto con los países G20, y el Acuerdo Multilateral entre Autoridades Competentes para el Intercambio Automático de Información Financiera para Efectos Fiscales, según se modifiquen de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro, así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (incluyendo, en particular, el artículo 32-B-Bis del Código Fiscal de la Federación y el Anexo 25-Bis de la RMF); y cualquier interpretación oficial que derive de la misma legislación (incluyendo criterios administrativos) junto con, para evitar cualquier duda, cualquier disposición que se emita como resultado de cualquiera de las anteriores, según se modifique de tiempo en tiempo.</p>
“CUAE”	<p>Significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la CNBV que contraten servicios de Auditoría Externa de estados financieros básicas, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, según las mismas sean modificadas y adicionadas de tiempo en tiempo.</p>
“Cuenta de Distribuciones”	<p>Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 11.5 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.</p>
“Cuenta de Reservas”	<p>Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 11.4 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.</p>
“Cuenta General”	<p>Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 11.2 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.</p>
“Cuenta para Llamadas de Capital”	<p>Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario en nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 11.3 del Contrato de Fideicomiso, para los efectos descritos en el mismo.</p>
“Cuentas del	<p>Significa la referencia conjunta a la Cuenta General, la Cuenta para</p>

Fideicomiso”	Llamadas de Capital, la Cuenta de Distribuciones, la Cuenta de Reservas y cualesquiera otras cuentas que abra el Fiduciario a su nombre y por cuenta del Fideicomiso conforme a las instrucciones por escrito que, en su caso le envíe el Administrador, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y respecto de las cuales el Fiduciario tendrá el único y exclusivo dominio, control y derecho de realizar disposiciones.
“CUF”	Significa las Disposiciones de carácter general en materia financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro.
“Daños”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 31.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Derechos ARCO”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato de Fideicomiso.
“Desinversión”	Significa, respecto de cualquier Inversión, (i) la venta o enajenación total o parcial de los derechos fideicomisarios o de los títulos representativos del capital social, según sea el caso, de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (ii) la venta o enajenación total o parcial de dicha Inversión por parte de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (iii) la cesión onerosa, enajenación o amortización total o parcial de los préstamos o financiamientos otorgados a los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y/o (iv) cualquier otra venta, enajenación y/o recuperación total o parcial de dicha Inversión que se haya realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
“Destino de los Recursos”	Significa el objeto al que se destinarán los recursos que se reciban en el Fideicomiso como resultado de las Llamadas de Capital, y que podrá ser, sin limitar, (i) la realización de Inversiones, (ii) el pago de Gastos de Mantenimiento (incluyendo el fondeo de la Reserva para Gastos), Gastos Continuos, Gastos de Inversión y Comisión de Administración, y (iii) la realización de Inversiones Adicionales.
“Día Hábil”	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público sus puertas, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
“Dilución Punitiva”	Significa la pena que sufrirán los Tenedores que no suscriban y paguen los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital en los términos previstos en la Sección 7.7.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Distribución por Desempeño”	significa cada una de las Distribuciones acumuladas entregadas al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los incisos C y D de la Sección 12.1 del presente Fideicomiso.

“Distribuciones”	Significa las distribuciones en Pesos o en Dólares que realice el Fiduciario al Fideicomisario en Segundo Lugar y a los Tenedores, las cuales deberán de notificarse por el Fiduciario a través del SEDI con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos de conformidad con la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Documentos de la Emisión”	Significa la referencia conjunta al Contrato de Fideicomiso, al Acta de Emisión, al Contrato de Administración y al Título, según los mismos sean modificados, ya sea parcial o totalmente, adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento.
“Dólares” y “EU\$”	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
“Efectivo Fideicomitado”	Significa la totalidad de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso o que se encuentren invertidas en Inversiones Permitidas, en tanto no sean retiradas de dichas Cuentas del Fideicomiso, que se utilizarán, entre otras cosas, para crear y mantener reservas (incluyendo, pero sin limitar, para fondear la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría), pagar gastos corrientes, llevar a cabo Distribuciones, así como para realizar los demás depósitos, pagos e Inversiones previstas en el presente Contrato de Fideicomiso.
“Emisión Subsecuente”	Significan cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles subsecuentes que darán lugar a las actualizaciones de la inscripción en el RNV, conforme a las cuales se adherirán Certificados subsecuentes a los Certificados, lo anterior cada vez que se realice una Llamada de Capital; en el entendido que, la totalidad de las Emisiones Subsecuentes, junto con la Emisión Inicial, serán hasta por el Monto Máximo de la Emisión y se considerarán parte de la misma Emisión y Colocación.
“Emisión Inicial”	Significa, conjuntamente, la primera emisión de Certificados que el Fiduciario lleve a cabo al amparo del Contrato de Fideicomiso, del Acta de Emisión, del suplemento y del Título en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, así como cualquier emisión inicial de Certificados que el Fiduciario realice con motivo de una Ampliación; en la cual deberá realizarse por la Aportación Mínima Inicial del conjunto de Tenedores, y que deberá representar, por lo menos, el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, para lo cual los Tenedores deberán suscribir y pagar el número de Certificados Bursátiles correspondientes a su Aportación Mínima Inicial; en el entendido que, el Fiduciario realizará diversas ofertas públicas hasta alcanzar a colocar el monto de la Aportación Mínima Inicial, siempre que los Certificados Bursátiles se ofrezcan en oferta pública restringida.
“Emisiones”	Significa, conjuntamente, la Emisión Inicial (incluyendo cualquier Ampliación) y cualquier Emisión Subsecuente de Certificados que se

	lleve a cabo por el Fiduciario de conformidad el Programa y con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Acta de Emisión.
“Evento de Funcionario Clave de Desinversión”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Evento de Remoción del Administrador”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Administración.
“FATCA”	Significa las secciones 1471 a 1473 del <i>Internal Revenue Code</i> , de los Estados Unidos de América, según se modifiquen de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (independientemente de que provenga o no de los EEUU), sus interpretaciones oficiales (incluyendo cualquier guía o lineamientos administrativos emitidos al respecto), junto con cualquier tipo de acuerdo intergubernamental y regulaciones que resulten de cualquier negociación intergubernamental, según se modifiquen de tiempo en tiempo (incluyendo, en particular, el Acuerdo Interinstitucional entre la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de México y el Departamento del Tesoro de los EEUU para mejorar el cumplimiento fiscal internacional incluyendo con respecto a FATCA y el Anexo 25 de la RMF).
“Fecha de Asignación”	Significa la fecha en la que el Administrador, y a más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha Límite de Ejercicio, revisará las órdenes vinculantes contenidas en las Notificaciones de Ejercicio correspondientes, determinará el porcentaje de Certificados que cada Tenedor tendrá derecho a suscribir.
“Fecha de Distribución”	Significa la fecha que el Administrador determine a su entera discreción y de tiempo en tiempo para realizar Distribuciones conforme a la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso, misma que el Administrador deberá notificar por escrito al Fiduciario con copia para el Representante Común; en el entendido, que si cualquier Fecha de Distribución no cae en un Día Hábil, la Fecha de Distribución se recorrerá al Día Hábil siguiente.
“Fecha de Emisión Inicial”	Significa el Día Hábil en el que los Certificados de la Emisión Inicial, incluyendo los correspondientes a una Ampliación, sean emitidos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, considerando, en su caso, las Ofertas Subsecuentes.
“Fecha de Emisión Subsecuente”	Significa el Día Hábil en el que los Certificados de una Emisión Subsecuente sean emitidos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión; en el entendido

	que, el Fiduciario realizará diversas ofertas públicas hasta alcanzar a colocar el monto de la Aportación Mínima Inicial, siempre que los Certificados Bursátiles se ofrezcan en oferta pública restringida.
“Fecha de Registro”	Significa la fecha identificada por el Administrador antes de cada Ampliación, Fecha de Distribución y/o el tercer Día Hábil previo a que se vaya a realizar una Emisión Subsecuente, según sea el caso, en la cual se determinarán aquellos Tenedores que (i) recibirán una Distribución o cualquier pago al amparo de los Certificados, (ii) tengan derecho y deban suscribir los Certificados que se emitan conforme a una Emisión Subsecuente, según corresponda, o (iii) tengan derecho y deban suscribir los Certificados que se emitan conforme a una Ampliación.
“Fecha de Terminación del Fideicomiso”	Significa la fecha que ocurra 10 (diez) años después de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido que: (i) para efectos de calcular dicho plazo no se tomarán como Fecha de Emisión Inicial el de las Emisiones que se lleven a cabo derivado de Ampliaciones; y (ii) la Fecha de Terminación del Fideicomiso podrá ser extendida por la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, por 2 (dos) plazos adicionales de 1 (un) año cada uno; en el entendido que, en caso de prórrogas, se deberá realizar el canje del Título correspondiente en Indeval, con al menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Terminación del Fideicomiso.
“Fecha ExDerecho”	Significa, la fecha que ocurra 1 (un) Día Hábil antes de cada Fecha de Registro, o bien, la fecha que el Administrador establezca, siempre y cuando se ajuste a los tiempos establecidos por la Bolsa de Valores.
“Fecha Límite de Ejercicio”	Significa el día a más tardar 2 (dos) Días Hábiles antes de la Fecha de Emisión Inicial de Certificados correspondientes a cualquier Ampliación, en la cual los Tenedores de Certificados tendrán derecho a presentar una notificación irrevocable por escrito al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común) en la que conste su intención de suscribir Certificados.
“Fecha Límite de Suscripción”	Significa la fecha límite para que los Tenedores de Certificados suscriban los Certificados que se vayan a emitir en la Emisión Subsecuente correspondiente, la cual deberá coincidir con el día que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes a la fecha en que se vaya a llevar a cabo la Emisión Subsecuente.
“Fideicomitente”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del presente Contrato.
“Fideicomisarios”	Significa, conjuntamente, los Fideicomisarios en Primer Lugar y los Fideicomisarios en Segundo Lugar.
“Fideicomisarios en Primer Lugar”	Conjuntamente, los Tenedores, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con el Acta de Emisión, el Título y el presente Contrato

	de Fideicomiso.
“Fideicomisario en Segundo Lugar”	Significa Fortem Capital II, S.C. y/o, previa adhesión al Fideicomiso, cualesquiera entidades o vehículos a ser constituidos por Fortem Capital II, S.C., o cualquiera de sus Afiliadas, con la intención de recibir las Distribuciones provenientes del Fideicomiso, que le correspondan al Fideicomisario en Segundo Lugar y a quienes Fortem Capital II, S.C. les ceda la totalidad o una parte de sus derechos fideicomisarios en segundo lugar; y, cuando sea más de un Fideicomisario en Segundo Lugar, en los porcentajes que dichos Fideicomisarios en Segundo Lugar instruyan al Fiduciario mediante instrucción irrevocable, respecto a las cantidades que tenga derecho a recibir cada uno conforme a lo establecido en el Fideicomiso, o sus causahabientes o cesionarios.
“Fiduciario”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del presente Contrato e incluye a sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya como fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.
“FIEFORES”	Significa los Fondos de Inversión Especializados en Fondos para el Retiro.
“Fines del Fideicomiso”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso.
“Fortem Capital”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del presente Contrato.
“Funcionario Clave”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Gastos Continuos”	Significa todos y cada uno de los gastos necesarios para (i) pagar los Gastos de Inversión relacionados con cualquier Inversión, (ii) establecer reservas para gastos, obligaciones y adeudos (incluyendo para el pago de la Comisión por Administración), (iii) repagar cualquier adeudo del Fideicomiso, (iv) completar Inversiones, operaciones y desarrollos que se hubieren iniciado con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión, o que hayan sido comprometidas con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión, (v) realizar Inversiones Adicionales, y (vi) pagar las obligaciones de indemnización del Fideicomiso.
“Gastos de Inversión”	Significa, respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial (independientemente de si la misma se lleva a cabo o no), todos los gastos relacionados con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, (i) gastos relacionados con el mantenimiento y monitoreo de dicha Inversión y para llevar a cabo la Desinversión correspondiente, incluyendo sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (ii) gastos incurridos por el Fiduciario, y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea consumada o no) y con la evaluación, análisis y <i>due diligence</i> ,

	<p>adquisición, venta, financiamiento o cobertura de dicha Inversión, incluyendo sin limitación, los gastos de cierre y los gastos de auditoría relacionados, (iii) gastos del Administrador, o del Fiduciario derivados de los pagos de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros relacionados con dichas Inversiones, (iv) primas de los seguros que en su caso contrate el Administrador por cuenta del Fiduciario conforme a lo previsto en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, (v) Comisiones de los Proyectos; y (vi) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión; en el entendido, que dichos Gastos de Inversión incluirán cualquier cantidad pagadera por concepto de impuesto al valor agregado en relación con lo anterior; en el entendido, además, que los Gastos de Inversión podrán ser pagados directamente por el Fiduciario con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso o a través de un Vehículo de Inversión, según sea determinado por el Administrador</p>
<p>“Gastos de la Emisión Inicial”</p>	<p>Significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial (incluyendo los correspondientes a cualquier Ampliación), incluyendo, sin limitación, (i) todos los honorarios iniciales del Representante Común y del Fiduciario para la aceptación de sus respectivos cargos y sus honorarios por el primer año de administración, (ii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la Bolsa de Valores, (iii) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito del Título que ampare los Certificados de la Emisión Inicial, (iv) los honorarios iniciales del Auditor Externo y del Valuador Independiente en relación con la constitución del Fideicomiso y la emisión de los Certificados de la Emisión Inicial, (v) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial, (vi) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación, (vii) los gastos incurridos por el Fideicomiso o el Administrador (directamente o que deban ser reembolsados al Intermediario Colocador) en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, y gastos y costos de impresión, (viii) gastos relacionados con la promoción de la oferta pública restringida de los Certificados de la Emisión Inicial; mismos que deberán ser cubiertos por el Fiduciario con cargo a los recursos que se obtengan con dicha Emisión Inicial, a los cuales se les agregará, en su caso, cualquier monto de IVA.</p>
<p>“Gastos de Mantenimiento”</p>	<p>Significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento de la emisión de los Certificados, incluyendo, sin limitación, (i) los honorarios del</p>

	<p>Representante Común y del Fiduciario, (ii) los gastos necesarios para mantener el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la Bolsa de Valores, (iii) los honorarios del Auditor Externo en relación con los servicios prestados al Fideicomiso, (iv) los honorarios del Valuador Independiente pagaderos por el Fiduciario, así como de los Proveedores de Precios, (v) los honorarios de los demás auditores, contadores, asesores fiscales y abogados que hayan asesorado al Fiduciario, así como al Administrador en relación con el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, (vi) los gastos incurridos por el Administrador en relación con las obligaciones del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, (vii) todos los gastos derivados de la elaboración de los reportes que deban ser entregados conforme al Contrato de Fideicomiso, (viii) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, (ix)) cualesquiera otros gastos incurridos por el Fiduciario (incluyendo sin limitar la contraprestación por contratación de la licencia de la herramienta Abax XBRL y/o cualquier otra necesaria para dar cumplimiento a cualesquier obligaciones del Fideicomiso de conformidad con la legislación aplicable), (x) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario en la entrega de información al Administrador conforme a lo establecido en la Sección 15.2 del Contrato de Fideicomiso, (xi) cualesquiera gastos y costos incurridos en relación a la contratación y reemplazo del Contador del Fideicomiso (en su caso), (xii) cualesquiera costos y gastos derivados de la valuación de los Certificados y de los Vehículos de Inversión por el Valuador Independiente, (xiii) cualesquier emolumentos pagaderos a los miembros del Comité Técnico designados como Miembros Independientes, en su caso, (xiv) cualesquier gastos y costos derivados de la contratación de pólizas de Seguros de Responsabilidad Profesional, (xv) cualesquiera gastos y costos derivados de las Llamadas de Capital y la emisión de Certificados bajo una Emisión Subsecuente (incluyendo costos y gastos de la respectiva actualización en el RNV); en el entendido que, a partir de que concluya el Periodo de Inversión, el término “Gastos de Mantenimiento” incluirá el monto necesario para realizar pagos de Gastos Continuos respecto de las Inversiones que mantenga el Fideicomiso hasta la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que el término “Gastos de Mantenimiento” no incluye los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios del Administrador, gastos de oficinas del Administrador, la Comisión por Administración, las Distribuciones por Desempeño.</p>
<p>“Gastos del Fideicomiso”</p>	<p>Significa, conjuntamente, los Gastos Continuos, los Gastos de Inversión, los Gastos de Emisión Inicial y los Gastos de Mantenimiento.</p>
<p>“Incumplimiento de Llamadas de Capital”</p>	<p>Significa el incumplimiento de un Tenedor para suscribir y pagar en su totalidad los Certificados emitidos en una Emisión Subsecuente de conformidad con el mecanismo de Llamadas de Capital previsto en el</p>

	presente Contrato de Fideicomiso.
“Indeval”	Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Instrucción de Llamada de Capital”	Significa la solicitud que deberá entregar el Administrador al Fiduciario, con copia al Representante Común, previo a la realización de una Llamada de Capital.
“Intermediario Colocador”	Significa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.
“Inversión Adicional”	Significa el incremento de la participación en alguno de los Proyectos Inmobiliarios en los cuales se haya realizado una Inversión previamente.
“Inversiones”	Significa las inversiones que el Fideicomiso realice, en Proyectos Inmobiliarios; en el entendido que, en cualquiera de los casos establecidos en la presente definición, el concepto de “Inversiones” comprenderá cualquier adquisición de activos, bienes o derechos, y el otorgamiento de financiamientos.
“Inversiones Permitidas”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Fideicomiso.
“Inversionista Aprobado”	Significa cualquiera de los siguientes inversionistas mexicanos: (i) una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro, (ii) una institución de crédito, (iii) una institución de seguros y fianzas, (iv) una casa de bolsa, y (v) un fondo de inversión, y cualquier otra Persona que califique como un inversionista institucional y calificado para participar en ofertas públicas restringidas, cuya deuda, se encuentre calificada con grado de inversión por cuando menos dos instituciones calificadoras aprobadas para operar como tal por la CNBV, en cada caso, que no sean Competidores.
“ISR”	Significa el Impuesto Sobre la Renta y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.
“IVA”	Significa el Impuesto al Valor Agregado y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.
“KYC” o “Know Your Costumer”	Significa, toda la información que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario a las Personas que sean designadas como miembros del Comité Técnico al amparo de las políticas de identificación y Conocimiento del Clientes del Fiduciario.
“Ley Aplicable”	Significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el Contrato de Fideicomiso, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha

	circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.
“Ley Anti-lavado”	Significa la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, según la misma sea modificada o adicionada en cualquier momento.
“LFPDP”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Vigésima Novena del presente Contrato, según la misma sea modificada o adicionada en cualquier momento.
“LGTOC”	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma haya sido o sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“LIC”	Significa la Ley de Instituciones de Crédito, según la misma haya sido o sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“Límites de Apalancamiento”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 9.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Límites de Diversificación”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 8.1.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Lineamientos de Inversión”	Significan los lineamientos de inversión que se describen en la Sección 8.1 del Fideicomiso, según los mismos sean modificados de tiempo en tiempo de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
“LISR”	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“LIVA”	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“Llamadas de Capital”	Significa la solicitud que realice el Fiduciario, de conformidad con las Instrucciones de Llamada de Capital que le entregue el Administrador, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, a efecto de que cada Tenedor que sea titular de Certificados Bursátiles al cierre de operaciones de la Fecha de Registro correspondiente, suscriba y pague en la Fecha de Emisión Subsecuente los Certificados que le corresponda suscribir de una Emisión Subsecuente.
“LMV”	Significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“Memorándum de Inversión”	Significa el documento que conforme a la Cláusula Octava del Fideicomiso deberá elaborar el Administrador y entregar al Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores (en ambos supuestos con

	copia para el Representante Común), según sea el caso, al momento de presentar una propuesta para realizar una Inversión.
“México”	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
“Miembro Independiente”	Significa aquella Persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV; en el entendido que, la independencia se calificará respecto del Fideicomitente, del Administrador, y de los Proyectos Inmobiliarios, conforme a lo establecido en la Circular Única de Emisoras.
“Monto Adicional Requerido”	Significa el monto total de las contribuciones a ser aportadas por los Tenedores en cada Llamada de Capital; en el entendido que, los Montos Adicionales Requeridos, junto con el monto total de la Aportación Mínimas Inicial de los Tenedores, no podrán exceder en su conjunto del Monto Máximo de la Emisión.
“Monto de la Emisión Inicial”	Significa, conjuntamente el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de la Emisión Inicial y cualquier Ampliación, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y que se establezca en el Acta de Emisión, el cual deberá ser igual o superior a la Aportación Mínima Inicial.
“Monto de la Llamada de Capital”	Significa, respecto de cualquier Llamada de Capital, el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de dicha Llamada de Capital.
“Modo de Suspensión”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Monto Distribuible”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Monto Máximo de la Emisión”	Significa el monto que se establece en el Acta de Emisión.
“Monto Neto Destinado a Inversiones”	Significa, en cualquier fecha de determinación, (i) los Recursos Netos de las Emisiones, más (ii) los Compromisos Restantes de los Tenedores, menos (iii) la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría, en cada caso, a dicha fecha de determinación.
“Monto Neto Invertido”	Significa, en cualquier fecha de determinación, el Monto Total Invertido de los Tenedores a dicha fecha de determinación menos el monto total que haya sido desembolsado de la Cuenta General o de la Cuenta para Llamadas de Capital para realizar Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales y el pago de cualesquiera Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones), que hayan sido declaradas como pérdida, menos los montos que sean distribuidos a los Tenedores en virtud de cualesquiera Desinversiones que representen un retorno del producto

	de la venta de las Inversiones respectivas respecto de los montos que hayan sido desembolsados de la Cuenta General, o de la Cuenta para Llamadas de Capital para realizar dichas Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales y el pago de cualesquiera Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones) que hayan sido desinvertidas.
“Monto Total Invertido de los Tenedores”	significa, (i) para cualquier Fecha de Distribución de efectivo disponible que tenga lugar antes de la primera Llamada de Capital, una cantidad igual a la suma de las Inversiones y los Gastos de Mantenimiento efectivamente pagados a dicha fecha, y (ii) para cualquier Fecha de Distribución de efectivo disponible que tenga lugar después de la primera Llamada de Capital, una cantidad igual a la suma de (a) el Monto de la Emisión Inicial (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría), y (b) la suma de todos los Montos de las Llamadas de Capital (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría) pagados antes de dicha Fecha de Distribución.
“Negligencia Grave”	Significa una omisión o acto injustificable e intencional, o un acto que constituya una indiferencia consciente respecto de, o un descuido imprudente hacia, las consecuencias perjudiciales de dicho acto u omisión, cuyas consecuencias eran predecibles y evitables.
“Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS)”	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera (<i>International Financial Reporting Standards</i>) según las mismas sean emitidas de tiempo en tiempo por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (<i>International Accounting Standards Board</i>).
“Notificación de Ampliación”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 7.3.3 del Fideicomiso.
“Notificación de Ejercicio”	Significa la notificación irrevocable que cualquier Tenedor de Certificados presentará al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común) en la que conste su intención de suscribir Certificados; en el entendido que, dicha Notificación de Ejercicio será vinculante para el Tenedor correspondiente.
“Ofertas Subsecuentes”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 7.3.1 del Fideicomiso.
“Opción de Ampliación”	Significa la opción que en su caso otorgue el Fiduciario a cada Tenedor que sea titular de Certificados Bursátiles en la Fecha de Registro determinada para efectos de una Ampliación, para que pueda adquirir los Certificados que sean emitidos con motivo de una Ampliación.
“Operación con Partes Relacionadas”	Significa cualquier operación, relación y/o contrato (escrito y/u oral), ya sea presente, contingente y/o de cualquier otro tipo, celebrado entre el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, por un lado, y una Parte Relacionada del Administrador, por el otro; en el entendido que,

	<p>durante el Período de Inversión, (i) el Comité Técnico podrá determinar, durante la sesión en la que se someta a discusión la operación con partes relacionadas correspondiente, con el voto de por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico (excluyendo a los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes y a los miembros designados por los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso) que cualquier adquisición o disposición de una Inversión constituye una Operación con Partes Relacionadas o (ii) la Asamblea de Tenedores podrá aprobar dicha operación, según corresponda a cada uno.</p>
<p>“Operaciones con Actinver”</p>	<p>Significa, las operaciones que el Fiduciario podrá realizar 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 LIC, o disposiciones que emanen de ella, le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses; en el entendido que, las Operaciones con Actinver deberán ser realizadas en condiciones de mercado.</p>
<p>“Pagos de los Tenedores”</p>	<p>Significa los montos depositados en la Cuenta General o en la Cuenta para Llamadas de Capital, según sea aplicable, que el Administrador instruya al Fiduciario, con copia al Representante Común, para reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento, en cada caso, de conformidad con lo previsto en la Sección 11.4.1 del Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>“Parte Relacionada”</p>	<p>Significa, conforme a lo establecido en la fracción XIX del Artículo 2 de la LMV, respecto de cualquier Persona, según sea aplicable: (i) las personas que Controlen o tengan “influencia significativa” (según dichos términos se definen en la LMV) en dicha Persona o en una Persona moral que forme parte del “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) o Consorcio al que la Persona pertenezca, así como los consejeros o administradores y los directivos relevantes de dicha Persona o de las Personas integrantes del “grupo empresarial” o Consorcio; (ii) las Personas que tengan “poder de mando” (según dicho término se define en la LMV) en dicha Persona o en una Persona moral que forme parte de un “grupo empresarial” o Consorcio al que pertenezca dicha Persona; (iii) el cónyuge, la concubina o el concubinario, y las Personas con parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado, con Personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) anteriores, así como socios y copropietarios de dichas Personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios; (iv) las Personas morales que sean parte del “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) o Consorcio al que pertenezca la Persona; y (v) las Personas morales sobre las cuales alguna de las personas a que se refieren los incisos (i) a (iii) anteriores, ejerzan el Control o “influencia significativa” (según dicho término se define en</p>

	la LMV).
“Patrimonio del Fideicomiso”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso.
“Periodo de Cura”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 7.7.1 de este Contrato.
“Periodo de Cura de Funcionario Clave”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Periodo de Exclusividad”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 8.8 del Contrato de Fideicomiso.
“Periodo de Inversión”	Significa el período comprendido entre la Fecha de Emisión Inicial y el tercer aniversario de la Fecha de Emisión Inicial, en el entendido que, para efectos de calcular este periodo no se considerará como Fecha de Emisión Inicial, las fechas en que, en su caso, se lleven a cabo Emisiones derivadas de Ampliaciones. Asimismo, el Periodo de Inversión podrá prorrogarse conforme a lo establecido en la Sección 8.4.1 del Fideicomiso, sujeto a la prórroga a la Fecha de Terminación del Fideicomiso, en caso de que sea necesario.
“Periodo Intermedio”	Significa el período comprendido entre la fecha en que concluya el Periodo de Inversión y la fecha en que concluya el quinto año de vigencia de la Emisión.
“Persona”	Significa una persona física, sociedad, asociación, persona moral, fideicomiso o cualquier otra entidad u organización.
“Persona Exculpada”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 31.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Persona Indemnizada”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 31.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Personal”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 19.3 del Contrato de Fideicomiso.
“Pesos” y “\$”	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.
“Presidente”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 17.3 del Contrato de Fideicomiso.
“Proceso de Asignación”	Significa el mecanismo que en cada caso establezca el Administrador en la Notificación de Ampliación correspondiente, el cual podrá ser determinado a su discreción.
“Programa”	Significa la inscripción preventiva de Certificados en el RNV, bajo la modalidad de programa de colocación, y al amparo del cual el Fiduciario podrá realizar emisiones a efectuarse bajo el mecanismo de

	llamadas de capital, y con las características que de tiempo en tiempo se determinen, por un monto total autorizado de hasta \$15,000,000,000.00 (quince mil millones de Pesos 00/100 M.N.) con las características y en los términos descritos en el prospecto de colocación.
“Prórroga de Llamada de Capital”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 7.7.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Proveedor de Precios”	Significa inicialmente, Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP), así como cualquier otro proveedor de precios que sea contratado posteriormente por el Fideicomiso conforme a la Sección 15.1.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Proyectos Inmobiliarios”	Significa proyectos en México consistentes en (i) las participaciones de capital y/o deuda, directas o indirectas (incluyendo títulos de propiedad, hipotecas, opciones, arrendamientos, sociedades, Inversiones conjuntas y participaciones en asociaciones en participación, incluyendo participaciones en alianzas estratégicas que proporcionan un beneficio al Fideicomiso); (ii) capital y deuda de entidades propietarias de inmuebles y otros derechos contractuales en el sector inmobiliario en inmuebles con o sin mejoras (tales como bienes muebles y cualquier cosa producida o incorporada naturalmente o artificialmente a dicho inmueble, utilizando en relación con los mismos), derechos fideicomisarios; y (iii) todo tipo de participación, ya sea directa o indirecta en fideicomisos y cualquiera otra forma de negocios relacionados con inmuebles (incluyendo desarrollo inmobiliario y compañías de servicios).
“Recursos Netos de la Emisión Inicial”	Significa el monto resultante de restar el Monto de la Emisión Inicial (incluyendo cualquier Ampliación) menos los Gastos de la Emisión Inicial.
“Recursos Netos de Llamadas de Capital”	significa, respecto de cualquier Llamada de Capital, el monto resultante de restar el Monto de la Llamada de Capital respectivo, menos los Gastos de Mantenimiento incurridos en relación con dicha Llamada de Capital.
“Recursos Netos de las Emisiones”	Significa, conjuntamente y en cualquier fecha de determinación, los Recursos Netos de la Emisión Inicial y los Recursos Netos de Llamadas de Capital a dicha fecha de determinación.
“Reglamento de la Bolsa de Valores”	Significa el Reglamento Interior de la Bolsa de Valores en que se encuentre listados los Certificados Bursátiles, según el mismo ha sido o sea modificado de tiempo en tiempo.
“Reporte Anual”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 15.4.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Reporte Trimestral”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 15.4.1 del

	Contrato de Fideicomiso.
“Representante Común”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del presente Contrato, e incluye a sus sucesores, cesionarios o quien sea posteriormente designado como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
“Reserva para Gastos”	Significa la Reserva para Gastos de Asesoría y la Reserva para Gastos de Mantenimiento.
“Reserva para Gastos de Asesoría”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 11.4.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Reserva para Gastos de Mantenimiento”	Significa una reserva equivalente al monto necesario para pagar los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, que se mantendrá de conformidad con la Sección 11.4.1 del Contrato de Fideicomiso, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.
“RLISR”	Significa el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente, según sea modificado en cualquier momento.
“RMF”	Significa la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“RNV”	Significa el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV.
“RUG”	Significa el Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio.
“Secretario”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 17.3 del Fideicomiso.
“SEDI”	Significa sistema electrónico de envío y difusión de información que a la Bolsa de Valores en que se encuentren listados los Certificados Bursátiles, le sea autorizado por la CNBV.
“Seguro de Responsabilidad Profesional”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 17.6 del Fideicomiso.
“Sesión Inicial”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 17.8 del Contrato de Fideicomiso.
“SHCP”	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
“SIEFORES”	Significa las Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro.
“STIV-2”	Significa el sistema electrónico de envío y difusión de la CNBV.
“Tasa Interna de	Significa, en cualquier fecha de determinación y respecto de cada

Retorno	Tenedor, la tasa de descuento cuyo valor presente neto de todas las aportaciones realizadas por dicho Tenedor sea igual al valor presente neto de todas las Distribuciones recibidas por dicho Tenedor. Para efectos de dicha determinación, todas las aportaciones realizadas se entenderán que ocurrieron el día en el que hayan sido requeridas por el Fiduciario y todas las Distribuciones recibidas por dicho Tenedor se tomarán en cuenta cronológicamente y surtirán efectos en el día que efectivamente ocurrieron. Para el cálculo de la Tasa Interna de Retorno, se tomará como moneda de referencia el Peso. En caso de cualquier discrepancia o desacuerdo con respecto a la presente definición, el Administrador utilizará la función “TIR.NO.PER” (“XIRR” por sus siglas en inglés) de Microsoft Excel para determinar la Tasa Interna de Retorno.
Tenedores	Significa las personas físicas o morales propietarios de uno o más Certificados Bursátiles, quienes serán representados en todo momento, cuando actúen en su conjunto, por el Representante Común.
Tiempo Mínimo de Funcionario	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
Título	Significa el título que ampare los Certificados Bursátiles, el cual cumplirá con los requisitos establecidos en los artículos 63, 64, 68 y demás aplicables de la LMV, y será suscritos y emitido en los términos del Artículo 282 de la LMV.
Valuador Independiente	Significa Quantit, S.A. de C.V. o cualquier otro valuador independiente con experiencia en la industria inmobiliaria.
Vehículo de Inversión	Significa cualquier fideicomiso, sociedad o vehículo de propósito específico creado en México mediante el cual se realizarán Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
Vehículo Paralelo	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 8.7.1 del Contrato de Fideicomiso.

SEGUNDA. INTERPRETACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO.

Las partes convienen en que los encabezados que aparecen en cada una de las Cláusulas y Secciones de este Contrato son exclusivamente para facilitar su lectura y, por consiguiente, no se considerará que definen, limitan o describen el contenido de las Cláusulas y Secciones del mismo, ni para efectos de su interpretación y cumplimiento.

Las partes acuerdan que las declaraciones, definiciones, Cláusulas, Secciones y anexos de este Contrato, son parte integrante del presente Contrato de Fideicomiso.

Salvo que se requiera lo contrario debido al contexto, las palabras “del presente”, “en el presente” y “conforme al presente”, y las palabras de significado similar siempre que sean utilizadas en este Contrato se referirán a este Contrato en su totalidad y no a disposiciones en específico del mismo. Los términos cláusula, declaración y anexo se refieren a las Cláusulas, Declaraciones y

Anexos de este Contrato, salvo que se especifique lo contrario.

Todos los términos definidos en este Contrato en forma singular o plural serán igualmente aplicables al plural y al singular, respectivamente, de los términos definidos y el género masculino, femenino o neutro incluirá todos los géneros.

Asimismo, referencias a (i) cualquier contrato, convenio, documento o instrumento incluye la referencia a dicho contrato, convenio, documento o instrumento, según el mismo sea modificado, ya sea total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento, y (ii) cualquier ley, norma, circular o reglamento incluye las reformas a los mismos en cualquier momento o a cualquier ley, norma, circular o reglamento que los sustituya.

TERCERA. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO.

El Fideicomitente constituye en este acto un fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, y designa a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario del mismo, quien a su vez acepta expresamente su cargo en los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato de Fideicomiso y se obliga a dar cabal cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, a las disposiciones del presente Contrato de Fideicomiso y a las disposiciones legales aplicables.

El Fideicomitente entrega en este acto al Fiduciario la Aportación Inicial. El Fiduciario en este acto acusa de recibida la Aportación Inicial, otorgando el recibo más amplio que en derecho proceda a favor del Fideicomitente por la Aportación Inicial mediante la suscripción del presente Contrato de Fideicomiso, junto con la entrega de su respectivo ejemplar, asimismo el Fiduciario se reserva el derecho de solicitar en cualquier momento al Fideicomitente, que le determine el origen o identificación de cualesquier depósito, aportación, transmisión, transferencia e incremento al Patrimonio del Fideicomiso, en cumplimiento de la normatividad que en tal sentido le es aplicable, y en el entendido que, los cheques se reciben salvo buen cobro, las transferencias se tendrán por recibidas cuando efectivamente hayan sido acreditadas en la cuenta del Fideicomiso y bajo ninguna circunstancia recibirá aportaciones o depósitos en efectivo o en metales amonedados.

El Fideicomiso quedará registrado en los archivos contables del Fiduciario con el número 5195, por lo que cualquier comunicado o instrucción que se gire al amparo del presente Fideicomiso y en atención del Fiduciario se deberá hacer referencia al citado número de Fideicomiso.

El Fideicomiso que se constituye en términos de este Contrato será irrevocable y por lo tanto sólo podrá ser terminado de conformidad con lo expresamente pactado, una vez que se hayan cumplido los Fines del Fideicomiso y demás disposiciones del presente Contrato de Fideicomiso.

CUARTA. PARTES EN EL FIDEICOMISO.

Son partes del presente Fideicomiso las siguientes:

Fideicomitente	Fortem Capital II, S.C.
Administrador	Fortem Capital II, S.C., o cualquier otra persona que lo sustituya en los términos del Fideicomiso.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Conjuntamente, los Tenedores, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor

establecidos de conformidad con el Acta de Emisión, el Título y el presente Contrato de Fideicomiso.

Fideicomisario Segundo Lugar	en Fortem Capital II, S.C.. y/o, previa adhesión al Fideicomiso, cualesquiera entidades o vehículos a ser constituidos por Fortem Capital II, S.C., o cualquiera de sus Afiliadas, con la intención de recibir las Distribuciones provenientes del Fideicomiso, que le correspondan al Fideicomisario en Segundo Lugar y a quienes Fortem Capital II, S.C. les ceda la totalidad o una parte de sus derechos fideicomisarios en segundo lugar; y, cuando sea más de un Fideicomisario en Segundo Lugar, en los porcentajes que dichos Fideicomisarios en Segundo Lugar instruyan al Fiduciario mediante instrucción irrevocable, respecto a las cantidades que tenga derecho a recibir cada uno conforme a lo establecido en el Fideicomiso, o sus causahabientes o cesionarios.
Fiduciario	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, o sus causahabientes o cesionarios o quien le sustituya en sus funciones como fiduciario.
Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus causahabientes y cesionarios o quien lo sustituya en sus funciones como representante común.

QUINTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

El patrimonio del Fideicomiso está y estará integrado, según corresponda, de la siguiente manera (el “**Patrimonio del Fideicomiso**”), sin duplicar:

- A.** Por la Aportación Inicial;
- B.** Los Recursos Netos de las Emisiones (incluyendo cualquier Ampliación), cualquier monto que resulte de las Emisiones Subsecuentes (como resultado de las Llamadas de Capital), de las Inversiones Permitidas y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- C.** Los derechos fideicomisarios, participaciones de capital o cualquier otro derecho relacionado con los Vehículos de Inversión que adquiera el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos;
- D.** Todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualesquier derechos de crédito derivado de préstamos otorgados por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualesquier pagarés o instrumentos de garantía relacionados con los mismos);
- E.** Cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el presente Contrato, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas;

F. Por los rendimientos, recursos, cantidades líquidas, derechos o efectivo derivado de las Inversiones Permitidas en que se invierta el Efectivo Fideicomitado.

G. En su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos de la Sección 11.7 de este Contrato;

H. Todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al, y/o adquiridos por el Fideicomiso, así como las obligaciones que asuma para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;

I. Los Compromisos Restantes de los Tenedores; y

J. Todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de esta Cláusula, incluyendo los derechos derivados de o relacionados con la inversión u operación del Fideicomiso incluyendo, sin limitación, el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares y en general cualesquier otro de que sea titular o adquiera en el futuro el Fideicomiso, por cualquier causa lícita y válida.

Para efectos de claridad, para efectos de los cálculos que deban realizarse en términos del presente Fideicomiso con base en el Patrimonio del Fideicomiso, se deberá tomar en cuenta la información incluida en la información financiera, y en todo caso adicionando los Compromisos Restantes de los Tenedores.

Conforme a la Circular 1/2005 publicada por el Banco de México, se hace constar que el inventario de los bienes que a la fecha de celebración del presente Contrato integran el Patrimonio del Fideicomiso se describen en el inciso A de la presente Cláusula que hace las veces de inventario respecto de los bienes afectos al Patrimonio del Fideicomiso para todos los efectos legales a que haya lugar. Asimismo, las Partes reconocen que el Patrimonio del Fideicomiso se irá modificando en el tiempo conforme a los incisos B a J de la presente Cláusula, incluyendo las aportaciones que en un futuro se llegaren a realizar, a los rendimientos de las Inversiones y los intereses de las Inversiones Permitidas, así como a los pagos o retiros que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

SEXTA. FINES DEL FIDEICOMISO.

Los fines del Fideicomiso (los “**Fines del Fideicomiso**”) son que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones a su cargo señaladas en la presente Cláusula Sexta y aquellas previstas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, **(i)** realizar Inversiones de manera directa o indirecta a través de Vehículos de Inversión constituidos en México conforme a lo establecido en la Cláusula Octava del presente Contrato; **(ii)** distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el presente Contrato; **(iii)** realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato; y **(iv)** realizar todas aquéllas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del presente Contrato o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores, el Representante Común y aquéllas personas autorizadas para instruir al Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Anexo “E” del presente Contrato) le instruya al Fiduciario por escrito, según el Administrador considere que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el presente Contrato. En relación con lo anterior, los Fines del Fideicomiso incluirán lo siguiente:

A. Recibir, conservar, mantener y en su oportunidad, enajenar la propiedad de los bienes y derechos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso y distribuir y administrar los recursos obtenidos por dichas ventas, derivado de la Emisión o por cualquier otra causa, en cada una de las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso;

B. Que el Fiduciario establezca, mantenga y administre las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el presente Contrato, y aplique y disponga de todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el presente Contrato; en el entendido que, las Cuentas del Fideicomiso podrán ser abiertas en Pesos o Dólares previa instrucción del Administrador;

C. Que el Fiduciario realice la Emisión de los Certificados Bursátiles, su inscripción en el RNV, su listado en la Bolsa de Valores y el depósito del Título que los represente en Indeval, conforme a los términos y condiciones que al efecto le instruya por escrito el Comité Técnico, y efectúe los pagos que se establecen en el Título que ampare los mismos, así como que el Fiduciario realice **(i)** la Emisión Inicial previa aprobación del Comité Técnico, **(ii)** las Llamadas de Capital, y **(iii)** las Emisiones Subsecuentes, así como todos los actos que se relacionen con lo anterior; de conformidad con las instrucciones escritas del Comité Técnico, así como del Administrador, tratándose de las Llamadas de Capital y Emisiones Subsecuentes, y lo previsto en el presente Contrato, incluyendo la suscripción de los documentos, la solicitud y obtención de la CNBV, la Bolsa de Valores y cualquier otra Autoridad Gubernamental de autorizaciones y cualquier otro acto que resulte necesario para lo aquí previsto. De igual manera, que el Fiduciario presente toda la información y lleve a cabo todos los actos y gestiones y celebre y firme aquellos documentos necesarios o convenientes para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la Bolsa de Valores y lleve a cabo el canje o depósito del Título, según sea el caso. Asimismo, en caso de que la Asamblea de Tenedores así lo apruebe, que el Fiduciario realice la Emisión de Certificados Bursátiles con motivo de cualquier Ampliación, así como todos los actos que se relacionen con lo anterior; en el entendido que, la Emisión de Certificados con motivo de una Ampliación, podrá realizarse sin que medie oferta pública;

D. Que en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, el Fiduciario suscriba los documentos y realice los actos necesarios a fin de llevar a cabo la Emisión de los Certificados Bursátiles, incluyendo, sin limitar, el Acta de Emisión, el Título que ampare los Certificados Bursátiles, el Contrato de Colocación, y solicite y obtenga de la CNBV, la Bolsa de Valores y cualquier otra Autoridad Gubernamental, las autorizaciones necesarias para llevarlas a cabo, así como el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV, su listado en la Bolsa de Valores y el depósito del Título ante el Indeval.

E. Que el Fiduciario, previa instrucción por escrito del Comité Técnico, celebre con el Intermediario Colocador el Contrato de Colocación correspondiente conforme a los términos y condiciones que al efecto le instruya, y cumpla con las obligaciones previstas en el mismo, siempre que este no contravenga en ningún sentido los términos dispuestos bajo el presente Contrato ni los fines convenidos en el mismo;

F. Que el Fiduciario celebre, firme y deposite en Indeval y, en caso de ser necesario, sustituya el Título en los términos establecidos en el presente Contrato;

G. Que el Fiduciario mantenga, con la información y asistencia del Administrador, un registro del Monto de la Emisión Inicial y los montos derivados de cada Llamada de Capital, en cada caso, identificando los montos aportados por cada Tenedor;

H. Que el Fiduciario realice Inversiones e Inversiones Adicionales, directa o indirectamente, a través de Vehículos de Inversión de conformidad con lo establecido en la Cláusula Octava del presente Fideicomiso; y otorgar préstamos a dichos Vehículos de Inversión.

I. Que el Fiduciario lleve a cabo la desinversión programada del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésima Primera del presente Fideicomiso;

J. Que el Fiduciario, de conformidad con los requisitos establecidos en la CUAE, por instrucciones del Comité Técnico contrate al Auditor Externo y, en su caso, lo sustituya de conformidad con las instrucciones por escrito que al efecto emita el Administrador;

K. Que el Fiduciario contrate al Valuador Independiente y Proveedor de Precios y, en su caso, lo sustituya en cualquier momento de acuerdo con los términos establecidos en este Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Administrador; en el entendido, que (i) la contratación del Valuador Independiente y Proveedor de Precios deberá ratificarse por el Comité Técnico en la Sesión Inicial; y (ii) la sustitución del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios deberá aprobarse por el Comité Técnico en términos de la Sección 17.7.2 del presente Fideicomiso; en el entendido además que, la calificación de independencia del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios deberá ser realizada por la Asamblea de Tenedores;

L. Que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y en su caso sustituya, al Contador del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador;

M. Que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y en su caso, sustituya a los Asesores Independientes de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en los términos del presente Contrato;

N. Que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las instrucciones del Administrador, previa aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, celebre con el Administrador o sus respectivas Afiliadas, contratos de prestación de servicios y pague, en su caso, las Comisiones de los Proyectos;

O. Que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones del Administrador, celebre un contrato de prestación de servicios con el Representante Común;

P. Que el Fiduciario pague, exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste baste y alcance, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, incluyendo, de forma enunciativa, más no limitativa, el pago de las cantidades adeudadas a los Tenedores de conformidad con el Título que ampare Certificados Bursátiles, los Gastos de la Emisión Inicial, los Gastos de Mantenimiento, los Gastos Continuos y los Gastos de Inversión, y que lleve a cabo las operaciones cambiarias, que en su caso sean necesarias para liquidar dichos conceptos;

Q. Que el Fiduciario lleve a cabo las Distribuciones de conformidad con la Cláusula Décima Segunda del presente Fideicomiso;

R. Que el Fiduciario, a través del Administrador, prepare y proporcione toda aquella

información relevante relacionada con el Fideicomiso, que de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la Bolsa de Valores y las demás disposiciones aplicables, deba entregar a las Autoridades Gubernamentales, a la Bolsa de Valores, al Comité Técnico, al Representante Común, a los Tenedores, a los Proveedores de Precios y al Valuador Independiente, a través de los medios establecidos para tal efecto y dentro de los plazos previstos en las mismas disposiciones, así como toda información que le sea solicitada o deba entregar de conformidad con el Fideicomiso; así como que el Fiduciario, a través del Administrador, lleve a cabo todos los actos necesarios para el debido cumplimiento de las obligaciones fiscales a su cargo, de conformidad con la Ley Aplicable en materia fiscal y en los términos establecidos en el presente Contrato de Fideicomiso.

S. Que el Fiduciario invierta cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas;

T. Que el Fiduciario, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, llevar a cabo las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares conforme sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso y para administrar los Vehículos de Inversión, en cada caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de reconocido prestigio en México en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas;

U. Que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador (y siempre que, de requerirse, se cuente con la autorización previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda), celebre operaciones financieras derivadas a efecto de administrar riesgos y/o proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a efecto de obtener coberturas respecto de tasas de interés en los términos establecidos en la Sección 11.7 del presente Contrato; en el entendido que, en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos;

V. Que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba del Comité Técnico, del Administrador o quien esté facultado para instruirlo y en términos de lo establecido al efecto en el presente Contrato de Fideicomiso, otorgue y, en su caso, revoque, los poderes generales limitados o especiales revocables y con rendición de cuentas periódica que se requieran para la consecución de los Fines del Fideicomiso o para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el presente Contrato de Fideicomiso, en el entendido que, en ningún caso, el Fiduciario podrá otorgar poderes con facultades de dominio, para abrir o cancelar cuentas bancarias, suscribir, avalar u otorgar títulos de crédito ni para otorgar, sustituir o delegar facultades, mismas que en todo momento serán ejercidas por los delegados fiduciarios del Fiduciario; los poderes únicamente podrán ser otorgados a personas físicas, y todos los poderes otorgados por el Fiduciario deberán establecer la obligación a cargo de los apoderados, de rendir un informe de cuentas mensual sobre el ejercicio del mismo, serán indelegables e insustituibles, parcial o totalmente, así como ser conforme a las políticas institucionales del Fiduciario;

W. Que el Fiduciario, en su caso, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, celebre un contrato de administración sustituto con un administrador sustituto, de conformidad con los términos establecidos al efecto en el Contrato de Administración;

X. Que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, o del Comité Técnico, según corresponda y únicamente cuando ésta sea requerida conforme al presente Contrato, solicitar

préstamos de terceros o incurrir en deuda, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, incluyendo a través de emisiones de certificados bursátiles, bonos, o cualquier otro tipo de deuda, así como constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance;

Y. Que el Fiduciario lleve a cabo una reapertura o Ampliación al Monto Máximo de la Emisión, en cada caso, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el presente Contrato;

Z. Que el Fiduciario cumpla con las obligaciones que le correspondan conforme a la CUAE a través del Comité Técnico y los delegados fiduciarios del Fiduciario, respectivamente, de conformidad con lo previsto en dichas disposiciones;

AA. Que en la Fecha de Emisión Inicial (así como en la fecha, en su caso, de cualquiera Ampliación), pague con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo dispuesto en el presente Contrato, los Gastos de la Emisión Inicial (o reembolsar al Administrador, o a cualquiera de sus Afiliadas, cualesquiera de dichos gastos pagados por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas) que se hayan generado a dicha Fecha de la Emisión Inicial de conformidad con las instrucciones que emita el Administrador;

BB. Que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde el mismo alcance, los terceros que asistan al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por escrito por dicho Representante Común;

CC. Que el Fiduciario lleve a cabo todos los actos necesarios para verificar, con base en la información proporcionada por el Fideicomitente, el Administrador y cualquier otra Persona que esté obligado a entregar información al Fiduciario, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;

DD. Que una vez concluida la vigencia del Contrato de Fideicomiso y que se hayan cubierto todas las cantidades pagaderas bajo los Certificados Bursátiles, previa instrucción del Administrador con el visto bueno del Representante Común, el Fiduciario distribuya a quien corresponda los bienes, derechos y cualquier otro activo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso en ese momento, de conformidad con lo establecido en este Contrato de Fideicomiso y dé por extinguido el Fideicomiso, otorgando al Fideicomitente y a su vez este último al Fiduciario, de ser aplicable, el finiquito más amplio que en su derecho corresponda;

EE. Que el Fiduciario realice todos los actos que sean convenientes o necesarios para que las disposiciones contenidas en el presente Contrato surtan efectos plenos frente a terceros, incluyendo sin limitar, contratar a un fedatario público conforme a la instrucción que reciba del Fideicomitente o el Administrador para llevar a cabo la inscripción de este Contrato y cualquier modificación al mismo en el RUG y mantener vigente dicha inscripción por el plazo de vigencia del mismo;

FF. Que, en lo no previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario lleve a cabo o suscriba todos los actos que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, según corresponda conforme al presente Contrato, siempre que no contravenga la Ley Aplicable;

GG. En términos generales, que el Fiduciario lleve a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir los Fines del Fideicomiso, incluyendo sin limitar el constituirse como fideicomitente, accionista, acreditado, socio o cualquier otra figura legal a efecto de participar en los Vehículos de Inversión, el ejercicio de sus derechos fideicomisarios, corporativos o de cualquier otra índole en relación con los Vehículos de Inversión y las estipulaciones del presente Contrato y la Ley Aplicable, siempre y cuando sea debidamente instruido por el Administrador, según resulte necesario, contando con las autorizaciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores (en caso de ser requeridas) para la realización de los mismos en términos de la legislación aplicable.

El Fideicomitente reconoce que el Fiduciario no estará obligado a realizar acto alguno en contravención a este Fideicomiso o a la legislación aplicable. Asimismo, las partes acuerdan que el Fiduciario no será responsable por aquellos actos que realice en seguimiento de las instrucciones que por escrito el Comité Técnico, del Fideicomitente, del Fideicomisario en Segundo Lugar, del Administrador, de la Asamblea de Tenedores o del Representante Común, según sea el caso, le entreguen conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

De conformidad con lo establecido en la Cláusula Octava del presente Fideicomiso, el Fideicomiso podrá otorgar financiamientos a, y/o suscribir y adquirir los títulos de capital de Vehículos de Inversión y, en general, participar en la administración de éstos. Asimismo, el Fideicomiso se podrá constituir como obligado solidario de los Vehículos de Inversión respecto de cualquier Proyecto Inmobiliario.

SÉPTIMA. EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES CON LLAMADAS DE CAPITAL CON ACTUALIZACIÓN DEL MONTO.

7.1 Emisión. En cumplimiento a lo establecido en los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1 fracción I, 64, 64 Bis, 64 Bis 1 fracción I, 64 Bis 2 y 68 de la LMV, el artículo 7, fracción VI de la Circular Única de Emisoras, así como del presente Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y en el Título, el Fiduciario emitirá Certificados Bursátiles hasta por el Monto Máximo de la Emisión que se establece en el Acta de Emisión, siendo la Aportación Mínima Inicial del conjunto de Tenedores la cantidad prevista en dicho instrumento, equivalente a por lo menos, el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión (según el mismo puede aumentarse en caso de Ampliaciones), de conformidad con las instrucciones que al efecto le entregue el Comité Técnico.

7.2 Aportación Mínima Inicial. En la Fecha de Emisión Inicial los Tenedores deberán suscribir y pagar el número de Certificados Bursátiles establecido en el Acta de Emisión, por un monto total establecido en dicho instrumento, mismos que representarán cuando menos el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, y por la mera suscripción de los Certificados Bursátiles, estarán comprometidos a lo siguiente: **(i)** pagar el valor de suscripción de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Emisión Inicial (la “**Aportación Mínima Inicial**”); y **(ii)** asumir la obligación de suscribir los Certificados que le correspondan en cada Emisión Subsecuente; lo anterior bajo el mecanismo de Llamadas de Capital que se describe más adelante en la presente Cláusula y conforme a la Circular Única de Emisoras.

7.3 Emisión Inicial, Inscripción y Listado de los Certificados Bursátiles.

7.3.1. Emisión Inicial. El Fiduciario se obliga a celebrar con el Intermediario Colocador, el Contrato de Colocación bajo la modalidad de mejores esfuerzos de acuerdo con los términos y condiciones que el Comité Técnico le instruya.

En la Fecha de Emisión Inicial, así como en su caso, en las Ofertas Subsecuentes, el

Fiduciario, emitirá para ser colocados con la intervención del Intermediario Colocador, los Certificados entre el público inversionista a través de oferta pública restringida. Para lo anterior, el Fiduciario se obliga a llevar a cabo aquellos actos necesarios para la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y para su listado en la Bolsa de Valores y demás registros similares o en otras jurisdicciones, según le sea instruido por el Comité Técnico. La Emisión Inicial deberá realizarse por la Aportación Mínima Inicial del conjunto de Tenedores, la cual deberá representar, por lo menos, el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, para lo cual los Tenedores deberán suscribir y pagar el número de Certificados Bursátiles correspondientes a su Aportación Mínima Inicial, y la cual podrá alcanzarse mediante la realización de Ofertas Subsecuentes.

En caso que en el plazo de 1 (un) año, a partir de la Fecha de Emisión Inicial, en conjunto con las Ofertas Subsecuentes que, en su caso, se realicen, se coloque un monto menor a la Aportación Mínima Inicial considerada para todos los Tenedores, en relación al Monto Máximo de la Emisión, conforme a lo establecido en la Sección 7.2 anterior, se deberá modificar el Acta de Emisión, sin que sea necesario para dichos efectos la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en virtud de que no se afectan los derechos de estos últimos y de que se realizarán únicamente las modificaciones necesarias para reflejar el monto que efectivamente se hubiere colocado y demás que deriven del mismo, incluyendo sin limitar la Aportación Mínima Inicial del conjunto de Tenedores y el Monto Máximo de la Emisión. En dicho caso, se estará a lo dispuesto en el Artículo 14 de la Circular Única de Emisoras.

En términos de la Circular Única de Emisoras, el Fiduciario realizará diversas ofertas públicas hasta alcanzar a colocar el monto de la Aportación Mínima Inicial (las “**Ofertas Subsecuentes**”), siempre que los Certificados Bursátiles se ofrezcan en oferta pública restringida; en el entendido que, el plazo máximo en que se podrán llevar a cabo las Ofertas Subsecuentes a que alude este párrafo será de 1 (un) año, a partir de la Fecha de Emisión Inicial. El precio de colocación de los Certificados Bursátiles que se ofrezcan en cada una de las Ofertas Subsecuentes que tengan lugar con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial, será de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno; en el entendido que, el Administrador, a su sola discreción, podrá establecer el pago de una prima adicional a dicho precio, por cada Certificado Bursátil a ser colocado.

A fin de realizar las Ofertas Subsecuentes, el Fiduciario deberá acreditar ante la CNBV estar al corriente en la entrega de información periódica a que hace referencia el Título Cuarto de la Circular Única de Emisoras. En estos supuestos, no será necesario que la Asamblea de Tenedores apruebe las Ofertas Subsecuentes.

El Fiduciario, previo a llevar a cabo la colocación de cada Oferta Subsecuente, deberá comunicar a la CNBV, a la Bolsa de Valores y a Indeval, con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al cierre de libro, las características de ésta, así como presentar el aviso de oferta pública correspondiente a la Oferta Subsecuente.

7.3.2. Emisiones Subsecuentes. El Fiduciario previa instrucción por escrito del Administrador emitirá, sujeto a la actualización de su inscripción en el RNV, Certificados en cada fecha en que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente conforme al mecanismo de Llamadas de Capital, sin que sea necesario consentimiento alguno de los Tenedores, la celebración de una Sesión de Comité Técnico, Asamblea de Tenedores o la modificación del Acta de Emisión para llevar a cabo la Llamada de Capital; en el entendido que, el Administrador no podrá instruir al Fiduciario llevar a cabo Emisiones Subsecuentes cuyo monto acumulado, junto el monto de la Emisión Inicial, sea mayor al Monto Máximo de la Emisión.

El Fiduciario deberá solicitar a la CNBV la actualización de la inscripción de los Certificados

en el RNV con anterioridad a la Llamada de Capital correspondiente, en términos del Artículo 14, fracción II tercer párrafo de la Circular Única de Emisoras, a fin de contar con dicha actualización antes de que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente correspondiente. Al solicitar la actualización de la inscripción en el RNV, el Fiduciario deberá presentar a la CNBV un aviso con fines informativos que contenga las características de la Llamada de Capital de que se trate. Asimismo, al momento de solicitar a la CNBV la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV, se deberá solicitar a la Bolsa de Valores la actualización del registro de los Certificados Bursátiles en dicha institución.

Por otro lado, el Fiduciario deberá canjear el Título en Indeval, sin que sea necesaria la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, y dicho Título deberá modificarse únicamente para actualizar el número de Certificados Bursátiles que amparará (y las referencias relativas a la Fecha de Emisión Subsecuente y demás asociadas a la Emisión Subsecuente), pero los demás términos y condiciones no serán modificados, incluyendo, sin limitar, la fecha de vencimiento, clave de pizarra y Fechas de Emisión Iniciales; en el entendido que, el Título a ser depositado en sustitución del anterior, deberá ser presentado en Indeval a más tardar en la Fecha Límite de Suscripción correspondiente.

Adicionalmente, a más tardar el Día Hábil anterior a que el Administrador entregue al Fiduciario una Instrucción de Llamada de Capital, y previo requerimiento del Administrador de la convocatoria respectiva en los términos del presente Contrato, la Asamblea de Tenedores para aprobar el Destino de los Recursos obtenidos con cada Llamada de Capital, cuando sean al menos iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, salvo que el Destino de los Recursos de la Llamada de Capital sea exclusivamente una o más Inversiones (incluyendo los gastos asociados a la misma) que ya hayan sido previamente autorizadas por el órgano correspondiente, en cuyo caso no será necesaria adicionalmente la aprobación prevista en el presente párrafo.

7.3.3. Ampliaciones. Sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores y la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV, el Fiduciario podrá realizar Ampliaciones al Monto Máximo de la Emisión, mediante la emisión de Certificados Bursátiles; en el entendido que, dichos Certificados únicamente podrán ser suscritos por inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas; y en el entendido, además, que los Certificados Bursátiles que sean emitidos con motivo de una Ampliación, tendrán las mismas características y conferirán a sus tenedores los mismos derechos que confieren los Certificados Bursátiles correspondientes a la oferta original.

En caso de que se presente una Ampliación, el Fiduciario deberá, conforme a las instrucciones del Administrador, ofrecer a los Tenedores una Opción de Ampliación de Certificados.

De conformidad con las instrucciones previas por escrito del Administrador, el Fiduciario publicará un aviso relacionado con dicha Emisión Inicial de Certificados a través del SEDI y el STIV-2, debiendo notificar al Indeval (en la forma establecida por Indeval), por lo menos 6 (seis) Días Hábiles antes a la Fecha de la Emisión Inicial correspondiente (cada aviso, una “**Notificación de Ampliación**”). Dicha Notificación de Ampliación deberá incluir lo siguiente:

- A. El monto de la Ampliación;
- B. El precio por Certificado correspondiente;

C. El monto de la Aportación Mínima de Capital correspondiente a la Ampliación, que en todo caso será al menos el 20% (veinte por ciento) de la porción del Monto Máximo de la Emisión correspondiente a dicha Ampliación;

D. El número de Certificados a ser emitidos en la Emisión Inicial correspondiente;

E. La Fecha Límite de Ejercicio;

F. El Proceso de Asignación de la Ampliación y

G. La Fecha de la Emisión Inicial de Ampliación correspondiente.

H. La Fecha Ex – Derecho.

Los Tenedores tendrán derecho a suscribir Certificados con motivo de una Ampliación; en el entendido que, dichos Tenedores de Certificados podrán adquirir Certificados de conformidad con el Proceso de Asignación que en cada caso establezca el Administrador en la Notificación de Ampliación; en el entendido, además, que los Certificados que sean emitidos con motivo de una Ampliación, podrán ser igualmente adquiridos por Personas que no sean Tenedores, sujeto al Proceso de Asignación definido por el Administrador.

El aviso de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión podrá contener respecto de los Certificados, otras disposiciones que sirvan para efectos de determinar la operación y cálculos a realizarse respecto de los Certificados, en la medida que no contravengan lo dispuesto en el presente Contrato, el Acta de Emisión, en su caso, o los Documentos de la Emisión, en el entendido que, dicho aviso deberá de desarrollar la información necesaria al respecto.

Cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en el aviso de la Ampliación del Monto Máximo de la Emisión, sea titular de Certificados, en términos de la legislación aplicable, tendrá derecho a ejercer la Opción de Ampliación de la Emisión correspondiente y adquirir Certificados de la serie que se trate. El ejercicio de la Opción de Ampliación se realizará por cualquier Tenedor mediante la entrega de una instrucción firme, incondicional e irrevocable al intermediario financiero que mantenga en custodia sus Certificados para que éste envíe a Indeval, con copia al Fiduciario y al Representante Común, a más tardar en la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación y, en su caso la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación, un aviso por escrito (el “**Aviso de Ejercicio de Opción de Ampliación**”), que tendrá el carácter de incondicional e irrevocable (por lo que no podrá incluir condición alguna), donde dicho intermediario financiero correspondiente manifieste que, por instrucción de su cliente, ejerce el derecho de adquirir, en relación con la Opción de Ampliación, el número de Certificados de que se trate y que se indique en dicho Aviso de Ejercicio de Opción de Ampliación, según corresponda.

El número de Certificados emitidos en cada Opción de Ampliación que serán asignados a cada Tenedor se determinará sumando (i) el número de Certificados de que se trate identificados en el Aviso de Ejercicio de Opción de Ampliación entregado previo a la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación, y (ii), en su caso, el número de Certificados identificados en el Aviso de Ejercicio de Opción de Ampliación entregado previo a la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación, en el entendido que, en este caso, si las ofertas de adquisición superan el número de Certificados disponibles, les serán asignados proporcionalmente considerando su tenencia de Certificados (calculada respecto de la totalidad de los Certificados respecto de los cuales si haya ejercido la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión) y los Certificados que no hayan sido objeto de un ejercicio de Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión por otros

Tenedores.

Cada Tenedor de Certificados que haya ejercido su Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión conforme a lo previsto en los incisos anteriores, deberá pagar el precio correspondiente a los Certificados respecto de los cuales ejerza la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión y que le sean asignados en dicha Ampliación del Monto Máximo de la Emisión.

En caso de que al cierre de operaciones de la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación o la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación el Fiduciario no hubiere recibido evidencia de los Avisos de Ejercicio de Opción de Ampliación correspondientes a la totalidad de los Certificados a ser emitidos, el Fiduciario podrá modificar la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión o emitir un nuevo aviso de conformidad con las instrucciones del Administrador entregadas al Fiduciario, con copia al Representante Común, debiendo hacer el anuncio respectivo a través del SEDI a más tardar antes del inicio de operaciones del Día Hábil inmediato siguiente a dicha Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación o la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación.

Los Certificados respecto de los cuales no se ejerza la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión y no se asignen a Tenedor alguno conforme a los incisos anteriores, serán cancelados por el Fiduciario. El Fiduciario deberá sustituir el Título que hubiera depositado en Indeval conforme al inciso (i) anterior por un Título que represente la totalidad de los Certificados que hayan sido efectivamente suscritos y pagados.

Considerando los mecanismos de operación de la Bolsa de Valores, los Tenedores que adquieran Certificados objeto de la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en el aviso de la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión, no tendrá derecho a adquirir los Certificados de la serie que se trate. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir antes de la Fecha Límite de Ejercicio de la opción de Ampliación y la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación, los Certificados que tenga derecho a adquirir conforme a la Opción de Ampliación que corresponda en base al número de Certificados de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la fecha de la Ampliación del Monto Máximo de la Emisión correspondiente ya no es titular de los mismos.

El monto de la aportación que realice cada Tenedor al Fideicomiso será igual al monto que resulte de multiplicar el número de Certificados Bursátiles que suscriba dicho Tenedor en la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión correspondiente, por el precio por Certificado Bursátil correspondiente.

Los montos que reciba el Fiduciario respecto de la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión serán recibidos en la Cuenta General y estarán sujetos a los procedimientos que se establecen en el presente Contrato.

En caso de que algún Tenedor haya ejercido su Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión y no haya pagado los Certificados respecto de los cuales ejerció su Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión en la fecha de Ampliación identificada en el aviso de la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión, contará con un periodo de cura de 3 (tres) Días Hábiles para pagar en adición al precio de los Certificados correspondientes, una penalidad calculada aplicando, al precio de los Certificados correspondientes, una tasa de interés anual equivalente al resultado de multiplicar por 2 (dos), la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un

plazo de hasta 29 (veintinueve) días naturales (o en su defecto al plazo que más se aproxime a dicho plazo) que sea dada a conocer por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el Día Hábil inmediato anterior a la fecha de Ampliación identificada en el aviso de la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión (o aquella tasa de interés que la sustituya en caso de que la misma deje de existir). Dicha penalidad será calculada por el Administrador y pagada al Fiduciario. Las cantidades recibidas por el Fideicomiso en concepto de penalidad en términos de lo anterior serán aplicadas de conformidad con las instrucciones del Administrador con copia al Representante Común.

En virtud del mecanismo de Opción de Ampliación que se establece en esta Sección, si un Tenedor existente no ofrece adquirir o no paga los Certificados que se emitan en la fecha de Ampliación en la medida que tenga derecho a hacerlo, se verá sujeto a una dilución, ya que el número de Certificados Bursátiles respecto de los cuales sea titular representará un porcentaje menor del número total de Certificados Bursátiles en circulación después de la ampliación respectiva, y el porcentaje de los demás Tenedores que si hayan ejercido su derecho y realizado el pago respectivo se acrecentará. Dicha dilución para el Tenedor que no ejerza su Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión y no pague los mismos tendrá los efectos descritos más adelante.

Cada Tenedor de Certificados, por la mera tenencia o adquisición de los Certificados de los que sea titular reconoce, conviene y acepta (i) las reglas previstas en esta Cláusula para determinar el monto de Certificados que será asignado a cada Tenedor que ejerza una Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión, y el monto al cual ascenderá la porción de cualquier Inversión que será realizada con recursos que resulten de una Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión, y (ii) en caso de no participar en la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión que se anuncie, el porcentaje de Certificados de los que sea titular respecto de todos los Certificados en circulación será menor una vez que se pongan en circulación los Certificados respectivos.

En caso de que Administrador haya anunciado una Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, pero que por cualquier razón no se consume, los costos y gastos que resulten del anuncio y ejercicio de dicha Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión, incluyendo los honorarios y gastos de asesores legales y fiscales o de cualquier otro tipo, así como las cantidades correspondientes a derechos de estudio y trámite, registro, listado y depósito pagaderos a la CNBV o la Bolsa de Valores en la que se hayan pretendido listar los Certificados adicionales respectivos, e Indeval, en cada caso, que se relacionen directamente con dicha Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión serán pagados con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso, para su pago o reembolso, situación que los Tenedores reconocen y aceptan por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles.

7.5 Título. Los Certificados Bursátiles emitidos por el Fideicomiso estarán documentados mediante un solo Título que amparará todos los Certificados Bursátiles en circulación (el “Título”); en el entendido que, en relación con cualquier Ampliación o Emisión Subsecuente, el Título anterior será canjeado por un nuevo Título que represente todos los Certificados (incluyendo los emitidos conforme a dicha Ampliación o Emisión Subsecuente) a más tardar en la fecha en que se lleve a cabo dicha Ampliación o Emisión Subsecuente.

Los Certificados Bursátiles darán a sus Tenedores el derecho de recibir, en estricto apego a lo dispuesto en este Fideicomiso, las Distribuciones, en términos de lo dispuesto en la Cláusula Décima Segunda del presente Fideicomiso.

7.6 Acta de Emisión. El Fiduciario deberá realizar la emisión de los Certificados Bursátiles con base en el Acta de Emisión, la cual deberá contener los requerimientos mínimos

establecidos en la LMV y la Circular Única de Emisoras.

7.7 Llamadas de Capital. Durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario, con la instrucción del Administrador, podrá realizar Llamadas de Capital a los Tenedores, cuyos recursos serán utilizados por el Fiduciario para los propósitos que el Administrador determine, que podrán ser, **(i)** la realización de Inversiones, **(ii)** el pago de Gastos de Mantenimiento (incluyendo el fondeo de la Reserva para Gastos de Mantenimiento), Gastos de Inversión y Gastos Continuos, y **(iii)** la realización de Inversiones Adicionales; en el entendido que, el Fiduciario no tendrá derecho a efectuar Llamadas de Capital una vez concluido el Periodo de Inversión, salvo en los supuestos de excepción que más adelante se indican.

Una vez que se haya llevado a cabo el pago de los Certificados correspondientes a una Emisión Subsecuente por parte de los Tenedores, el Indeval entregará los mismos a los Tenedores, con la finalidad de reflejar su Contribución Adicional.

Los recursos obtenidos de las Contribuciones Adicionales se depositarán en la Cuenta General para ser aplicados conforme a lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario no podrá realizar Llamadas de Capital después de que termine el Periodo de Inversión, salvo en los siguientes casos:

A. Para pagar Gastos de la Emisión Inicial, así como para fondar la Reserva para Gastos de Mantenimiento y pagar Gastos de Mantenimiento y Gastos Continuos;

B. Para pagar la Comisión de Administración;

C. Se podrán realizar Llamadas de Capital para cumplir compromisos de inversión asumidos durante el Periodo de Inversión, así como Inversiones Adicionales y pagar Gastos de Inversión relacionados con las mismas, siempre y cuando, para dichas Inversiones Adicionales, se cuente, de requerirse, con la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según el porcentaje que representen, considerando el monto de la Inversión original; y

D. Pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión.

7.7.1 Procedimiento para las Llamadas de Capital. Previo a la realización de una Llamada de Capital, con al menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, con copia al Representante Común, una Instrucción de Llamada de Capital, que deberá incluir, cuando menos, la siguiente información:

A. El número de Llamada de Capital;

B. La Fecha de Registro, la Fecha Ex-Derecho, la Fecha Límite de Suscripción y la Fecha de Emisión Subsecuente;

C. El Monto Adicional Requerido, en el entendido que, la suma de los Montos Adicionales Requeridos, y el resto de los Montos Adicionales Requeridos como resultado de Llamadas de Capital anteriores junto con las Aportaciones Mínimas Iniciales del conjunto de Tenedores, no deberá exceder en su conjunto del Monto Máximo de la Emisión;

D. El número de Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Subsecuente;

- E.** La Fecha de Emisión Subsecuente;
- F.** El precio de suscripción de cada Certificado;
- G.** El Compromiso por Certificado que cada Tenedor deberá suscribir y pagar por cada Certificado Bursátil en circulación del que sea titular antes de la Emisión Subsecuente;
- H.** El Destino de los Recursos; y
- I.** El estimado de los gastos relacionados con la Llamada de Capital.

El Fiduciario, con al menos 9 (nueve) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente, deberá notificar a los Tenedores sobre la Llamada de Capital correspondiente, mediante la publicación del anuncio respectivo a través del SEDI con el formato “Aviso de Derechos de Tenedores” (el “**Aviso de Derechos a los Tenedores**”), mismo que deberá incluir la información mencionada en el párrafo anterior; en el entendido que, el plazo de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente con el que se le deberá notificar a los Tenedores sobre dicha Llamada de Capital, podrá ser mayor, a discreción del Administrador, sujeto a lo establecido en la Circular Única de Emisoras y los mecanismos de operación de la Bolsa de Valores e Indeval. En caso de que el Fiduciario no cuente con el oficio de autorización de la CNBV, respecto a la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV el día de la publicación del primer anuncio de la Llamada de Capital, se deberá mencionar dentro del texto del Aviso de Derechos de Tenedores correspondiente que la Emisión Subsecuente se encuentra sujeta a la expedición de dicho oficio por parte de la CNBV.

El Fiduciario deberá entregar copia del Aviso de Derechos a los Tenedores al Indeval, a la Bolsa de Valores y a la CNBV por escrito o por los medios que estos determinen, y al Representante Común a más tardar el siguiente día al que se realice la Llamada de Capital correspondiente; en el entendido que, el Aviso de Derechos deberá ser anunciado nuevamente en el SEDI cada 2 (dos) Días Hábiles contados a partir de la primera notificación y hasta la Fecha Límite de Suscripción.

En adición a lo anterior, el Fiduciario deberá realizar lo siguiente:

- (a)** A más tardar el noveno Día Hábil antes de la Fecha de Emisión Subsecuente, se deberá publicar en el SEDI la notificación a la Bolsa de Valores sobre la Llamada de Capital correspondiente.
- (b)** A más tardar el sexto Día Hábil previo a la Fecha de Emisión Subsecuente, se deberá publicar en el SEDI el Aviso de Canje del Título (el “**Aviso de Canje**”) con el formato de Aviso de Derechos de Tenedores (Canje) derivado de la Emisión Subsecuente.
- (c)** A más tardar el Día Hábil anterior a la Fecha Ex-Derecho (a más tardar a las 15:00 horas), se deberá publicar en el SEDI el oficio de autorización de la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV que sea emitido por la CNBV. En caso de que el Fiduciario no cuente con el oficio de autorización de la CNBV, respecto a la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV el día de la publicación del primer anuncio de la Llamada de Capital, se deberá mencionar dentro del texto del Aviso de Derechos correspondiente que la Emisión Subsecuente se encuentra sujeta a la expedición de dicho oficio por parte de la CNBV

- (d) A más tardar en la Fecha de Emisión Subsecuente, se deberá publicar en el SEDI copia del Título depositado en Indeval en sustitución del anterior.
- (e) A más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha de Límite de Suscripción, se deberá publicar en el SEDI el resultado de la Llamada de Capital correspondiente.

Cada Tenedor que, al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en la Llamada de Capital respectiva, sea titular de Certificados Bursátiles en términos de la legislación aplicable, deberá:

i. Ofrecer suscribir, mediante notificación a Indeval, a más tardar al cierre de operaciones de Indeval en la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados derivados de la Emisión Subsecuente que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en base al Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que sea titular al cierre de operaciones de la Fecha de Registro; y

ii. Pagar, por conducto de Indeval, dichos Certificados derivados e la Emisión Subsecuente en la Fecha de Emisión Subsecuente; en el entendido que, el número de Certificados que cada Tenedor deberá ofrecer suscribir y pagar, se determinará multiplicando el Compromiso por Certificado por el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular dicho Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo, en el entendido, que en caso de que el número de Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir y pagar a un Tenedor en la Fecha de Emisión Subsecuente sea menor a 1 (uno), el número de Certificados Bursátiles que deberá suscribir y pagar será 1 (uno).

El Fiduciario únicamente emitirá los Certificados Bursátiles que los Tenedores hayan ofrecido suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción y hayan pagado efectivamente en la Fecha de Emisión Subsecuente (o aquellos que se hayan suscrito y pagado dentro del Periodo de Cura). Sólo tendrán derecho a suscribir los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente, los Tenedores de Certificados Bursátiles con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que sean titulares en la Fecha de Registro. La suscripción se considerará realizada en la fecha en que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente y se hayan pagado los Certificados correspondientes. En caso de que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados que le correspondan, ya sea en su totalidad o en una porción, se verá sujeto a la Dilución Punitiva que se describe en la Sección 7.7.2 del presente Fideicomiso.

Considerando los mecanismos de operación de la Bolsa de Valores, cualquier Persona que adquiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados que se emitan en la Emisión Subsecuente correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la Dilución Punitiva que se describe en la Sección 7.7.2. Por otro lado, el Tenedor que transfiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados derivados de la Emisión Subsecuente que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la fecha de la Emisión Subsecuente ya no es titular de los mismos.

En caso de que al cierre de operaciones de la Fecha Límite de Suscripción el Fiduciario no hubiere recibido evidencia de las órdenes de suscripción enviadas a Indeval, correspondientes a todos los Certificados Bursátiles a ser emitidos en la Emisión Subsecuente correspondiente, el Fiduciario:

A. Podrá modificar conforme a las instrucciones del Administrador la Llamada de Capital mediante la prórroga a la Fecha Límite de Suscripción por un plazo de 2 (dos) Días Hábiles (dicha modificación, una “**Prórroga de Llamada de Capital**”); y,

B. Podrá modificar otros aspectos de la Llamada de Capital o cancelarla y emitir una nueva Llamada de Capital de conformidad con las instrucciones del Administrador, en cualquier caso debiendo hacer el anuncio respectivo a través del SEDI y entregando un aviso por escrito a Indeval, a la Bolsa de Valores, a la CNBV, con copia al Representante Común, notificando dicha prórroga o modificación a la Llamada de Capital respectiva (incluyendo, de ser el caso, cualquier modificación a la Fecha de Emisión Subsecuente respectiva) a más tardar antes del inicio de operaciones del Día Hábil inmediato siguiente a dicha Fecha Límite de Suscripción. La nueva Llamada de Capital o la Llamada de Capital modificada deberá cumplir, en todo caso, con los requisitos establecidos para una Llamada de Capital que se establecen en la presente Cláusula, incluyendo sin limitación, los tiempos con que la misma deba realizarse salvo que la única modificación de dicha Llamada de Capital sea la Prórroga de Llamada de Capital y, por consiguiente, la Fecha de Emisión Subsecuente.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, podrá otorgar un periodo de 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Subsecuente (el “**Periodo de Cura**”), para que cualquier Tenedor que haya ofrecido suscribir la totalidad de los Certificados Bursátiles que le haya correspondido suscribir conforme a la Llamada de Capital en la Fecha Límite de Suscripción, pero haya incumplido con el pago de los mismos en la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, pague dichos Certificados. Para efectos de lo anterior, cualquier Tenedor que haya ofrecido suscribir pero no haya pagado los Certificados que le correspondan en la Fecha de Emisión Subsecuente, pagará, en adición al precio de los Certificados correspondientes, directamente a la Cuenta General del Fideicomiso, una penalidad calculada aplicando, al precio de los Certificados correspondientes, una tasa de interés anual equivalente al resultado de multiplicar por 2 (dos) la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 29 (veintinueve) días naturales, que sea publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el Día Hábil inmediato anterior a la original Fecha de Emisión Subsecuente, por el número de días naturales transcurridos a partir del Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente original y, en su caso, hasta la Fecha de Emisión Subsecuente prorrogada, que será el tercer Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente original (en el entendido que el cálculo de la penalidad se efectuará utilizando el procedimiento de días naturales transcurridos, con divisor de 360 (trescientos sesenta) días. Las cantidades recibidas por el Fideicomiso en concepto de penalidad en términos de lo anterior serán utilizadas de conformidad con las instrucciones del Administrador, para lo siguiente:

(a) En su caso, pagar al Fiduciario y al Administrador los gastos debidamente comprobados incurridos durante el Periodo de Cura como resultado del incumplimiento del Tenedor;

(b) Para realizar Inversiones, Inversiones Adicionales y pagar Gastos de Inversión relacionados con las mismas.

(c) Para aumentar los montos depositados en la Reserva para Gastos de Mantenimiento y en la Reserva para Gastos de Asesoría.

A más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, el Fiduciario por instrucciones del Administrador deberá notificar a los Tenedores sobre el inicio del Periodo de Cura, mediante la publicación del anuncio respectivo a través del SEDI. El Fiduciario deberá entregar copia de dicho anuncio al Indeval, por escrito en la misma fecha en la que se publique en el SEDI, a la CNBV y a la Bolsa de Valores; en el entendido que, al finalizar el Periodo de Cura,

el Fiduciario emitirá un nuevo Título y canjeará el título depositado inicialmente en la Fecha de Emisión Subsecuente respectiva, con la finalidad de que dicho Título refleje inclusive los Certificados efectivamente suscritos y pagados por los Tenedores al finalizar el Periodo de Cura. Derivado de lo anterior, el Indeval transferirá conforme a la información entregada por el Fiduciario el número de Certificados Bursátiles de la Emisión Subsecuente que corresponda, a aquellos Tenedores que efectivamente pagaron las cantidades señaladas en este párrafo, como resultado del Periodo de Cura referido.

Ni Indeval, ni el Fiduciario intervendrán en el cálculo de las penalidades aplicables en el Periodo de Cura contenido en el presente apartado, las cuales serán calculadas por el Administrador con apoyo del Representante Común.

El Fiduciario deberá mantener, con la asistencia y con la información que le proporcione el Administrador e Indeval, un registro en el que conste el monto de las aportaciones recibidas por el Fideicomiso como resultado de las Emisiones Iniciales y de cada Emisión Subsecuente, el monto de los Compromisos Restantes de los Tenedores, el número de Certificados Bursátiles que correspondió emitir en cada Emisión Subsecuente que se hubiera realizado a esa fecha, y el Compromiso por Certificado correspondiente a cada Certificado Bursátil en circulación para cada Emisión Subsecuente que se hubiera realizado a esa fecha.

Los Certificados Bursátiles que se emitan en la Fecha de Emisión Inicial, serán ofrecidos para su suscripción a un precio de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno, y se considerará que cada Tenedor aporta \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) al Fideicomiso por cada Certificado Bursátil que adquiera en la Fecha de Emisión Inicial. En virtud de lo anterior, el número de Certificados a emitirse en la Emisión Inicial será igual al monto a ser emitido dividido entre 100 (cien).

Por otro lado, el precio de los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial de cualquier Ampliación, tendrán el precio que se establezca en el aviso con fines informativos que se publique con motivo de dicha Ampliación.

El número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir en una Emisión Subsecuente, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas, se determinará utilizando la siguiente fórmula (en el entendido que el número de Certificados que efectivamente se emitan en una Emisión Subsecuente podrá ser ajustado para reflejar el monto que haya sido efectivamente suscrito en la Fecha Límite de Suscripción correspondiente, y que dicho ajuste no afectará los cálculos siguientes):

$$X_i = (2^i) (Y_i/100)$$

Donde:

- X_i = al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir en la Emisión Subsecuente correspondiente, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas a la fecha de cálculo respectiva
- Y_i = al monto de la Emisión Subsecuente correspondiente
- i = al número de Llamada de Capital correspondiente

El precio a pagar por Certificado Bursátil en cada Emisión Subsecuente se determinará

utilizando la siguiente fórmula:

$$P_i = Y_i / X_i$$

Donde:

P_i = al precio por Certificado Bursátil en la Emisión Subsecuente correspondiente; en el entendido que, para calcular P_i se utilizarán hasta diez puntos decimales

El número de Certificados Bursátiles a ser emitidos en una Emisión Subsecuente que un Tenedor debe suscribir por cada Certificado Bursátil del que sea titular en la Fecha de Registro correspondiente (el “**Compromiso por Certificado**”), se determinará por el Administrador utilizando la siguiente fórmula:

$$C_i = \frac{X_i}{\sum_{j=1}^i X_j - 1}$$

Donde:

C_i = al Compromiso por Certificado

Lo anterior en el entendido que, el número de Certificados Bursátiles que deberá ofrecer suscribir y pagará cada Tenedor se determinará multiplicando dicho Compromiso por Certificado por el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular dicho Tenedor en la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo, en el entendido, que en caso de que el número de Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir y pagar a un Tenedor en la Fecha de Emisión Subsecuente sea menor a 1 (uno), el número de Certificados Bursátiles que deberá suscribir y pagar será 1 (uno).

De manera ilustrativa, a continuación, se desarrollan las fórmulas para determinar el Compromiso por Certificado para la primera, la segunda y la tercera Llamada de Capital:

1. En la primera Llamada de Capital, el Compromiso por Certificado se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_1 = \frac{X_1}{X_0}$$

Donde:

X_1 = al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir respecto de la primera Llamada de Capital

X_0 = al número de Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial

2. En la segunda Llamada de Capital, el Compromiso por Certificado se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_2 = \frac{X_2}{X_0 + X_1}$$

Donde:

X_2 = al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir respecto de la segunda Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera Llamada de Capital

3. En la tercera Llamada de Capital, el Compromiso se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_3 = \frac{X_3}{X_0 + X_1 + X_2}$$

Donde:

X_3 = al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir respecto de la tercer Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera y segunda Llamadas de Capital

El monto de la aportación que realice cada Tenedor al Fideicomiso será igual al monto que resulte de multiplicar el número de Certificados Bursátiles que suscriba dicho Tenedor en la Emisión Subsecuente correspondiente, por el precio por Certificado Bursátil de la Emisión Subsecuente correspondiente.

Los cálculos descritos en los párrafos anteriores serán realizados por el Administrador y este a su vez tendrá que notificar el resultado de los mismos al Fiduciario y al Representante Común mediante el envío de la instrucción que hará llegar al Fiduciario para llevar a cabo la Llamada de Capital.

El Fiduciario, al día siguiente de finalizado el plazo para acudir a la Llamada de Capital, deberá proporcionar a la CNBV, a la Bolsa de Valores y al público en general, la información establecida en el Artículo 35 Bis de la Circular Única de Emisoras.

En cuanto a los sistemas de administración de efectivo para el manejo de los recursos de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes, los montos que reciba el Fiduciario respecto de la Emisión Inicial y las Emisiones Subsecuentes de los Certificados Bursátiles serán recibidos en la Cuenta General y estarán sujetos a los procedimientos que se establecen en las Cláusulas Décima Primera, Décima Segunda y Décima Tercera del presente Contrato de Fideicomiso.

7.7.2 Consecuencias para los Tenedores que incumplan con las Llamadas de Capital.

Conforme al mecanismo de Llamadas de Capital descrito en la presente Cláusula Séptima, si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, se verá sujeto a una Dilución Punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados Bursátiles conforme a su Compromiso por Certificado. En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados Bursátiles en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso por Certificado, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que si suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Subsecuente. Dicha Dilución Punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que si lo hagan, se verá reflejada en lo siguiente:

A. En las Distribuciones a los Tenedores que realice el Fiduciario conforme a la Cláusula Décima Segunda del presente Fideicomiso, y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados Bursátiles, ya que dichas Distribuciones a los Tenedores y pagos se realizarán con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento en que se lleven a cabo;

B. En los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman, y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen, con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento que se realicen las Asambleas de Tenedores o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;

C. En los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, toda vez que dichos derechos se calculan con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento de designación o en el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico; y

D. En el derecho a suscribir Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Subsecuentes y en Ampliaciones, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular cada Tenedor en la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital y en la Opción de Adquisición de Certificados correspondiente, y no en el número de Certificados Bursátiles que adquirió dicho Tenedor respecto de la primera Emisión Inicial.

De conformidad con lo descrito en la presente Sección, existe la posibilidad de que uno o más Tenedores no atiendan a las Llamadas de Capital. Si alguno de los Tenedores no acude a una Llamada de Capital y no paga los Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente, el Fideicomiso podría verse imposibilitado en cumplir con el plan de negocios, con las obligaciones que adquiriera en los términos del presente Contrato y con el Periodo de Inversión que se establece en el prospecto de colocación y en el suplemento informativo correspondiente, e incidir negativamente en la rentabilidad de los Certificados Bursátiles. Adicionalmente, se podría perder la posibilidad de realizar la Inversión correspondiente y el Fideicomiso podría tener que pagar penas y gastos al respecto. Estos hechos constituyen un riesgo adicional a aquellos derivados de las Inversiones que realice el Fideicomiso que se establecen en el plan de negocios.

Ninguno de los Tenedores tendrá la obligación de suscribir y pagar Certificados por un monto

mayor a su Compromiso Restante. En caso de que algún Tenedor incumpla con el pago los Certificados que esté obligado a suscribir en una Emisión Subsecuente, dichos Certificados serán cancelados, sin que se genere una obligación de los demás Tenedores de adquirir los mismos.

Cualquier modificación a las penas establecidas en la presente Sección, implicará la modificación del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, lo anterior sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores otorgada en términos de la Cláusula Décima Sexta del presente Contrato de Fideicomiso.

Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados, autorizan e irrevocablemente instruyen a los intermediarios financieros a través de los cuales sean propietarios de Certificados, a proporcionar, al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador la documentación necesaria para determinar si dicho Tenedor suscribió y pagó los Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital. Adicionalmente, el Día Hábil inmediato siguiente a cada Fecha Límite de Suscripción, el Fiduciario deberá informar por instrucciones del Administrador y con base a la información entregada por este último a la CNBV, a la Bolsa de Valores y al público inversionista a través de una publicación en el SEDI, la información sobre el resultado de la Llamada de Capital respectiva a dicha Fecha Límite de Suscripción, según lo establecido en el presente Fideicomiso.

7.8 Restricciones a la Transferencia de los Certificados. Las disposiciones establecidas en la presente Sección no deberán considerarse como, y el Comité Técnico no adoptará, medidas que hagan nugatorio el ejercicio de los derechos patrimoniales de los Tenedores, ni que contravengan lo previsto en la LMV y en la Circular Única de Emisoras, por lo que en ningún caso podrán establecerse condiciones que restrinjan en forma absoluta la transmisión de los Certificados Bursátiles. En cualquiera de los casos establecidos en la presente Sección, las transferencias de Certificados solamente podrán realizarse a inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas.

En caso de que alguna Persona pretenda adquirir, en cualquier momento, dentro o fuera de la Bolsa de Valores, Certificados (y consecuentemente asumir los compromisos de las Llamadas de Capital, en su caso), dicha Persona estará sujeta a lo siguiente:

A. Previo a la fecha en la que los Compromisos Restantes de los Tenedores haya sido reducido a cero, la Persona adquirente podrá adquirir, sin restricción alguna, los Certificados siempre y cuando éste sea un Inversionista Aprobado o bien a cualquier otro adquirente que no sea un Inversionista Aprobado con la autorización previa del Comité Técnico, en cuyo caso el Comité Técnico sólo otorgará dicha autorización si, a juicio del Comité Técnico, **(i)** el adquirente tiene la capacidad (económica, legal o de cualquier otra naturaleza) necesaria para cumplir en tiempo y forma con las Llamadas de Capital que pudieren efectuarse con posterioridad a dicha adquisición, **(ii)** la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores o cualquier ley aplicable) en el Fideicomiso, en los Tenedores, en el Fideicomitente o en el Administrador, **(iii)** el adquirente no sea un Competidor del Fideicomiso y **(iv)** el adquirente cumple en términos generales con cualquier disposición para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicable.

B. Después de la fecha en la que los Compromisos Restantes de los Tenedores hayan sido reducidos a cero, la Persona adquirente podrá adquirir, sin restricción alguna, Certificados siempre cuando éste sea un Inversionista Aprobado, o bien a cualquier otro adquirente que no sea un Inversionista Aprobado con la autorización previa del Comité Técnico, en cuyo caso el Comité Técnico sólo otorgará dicha autorización si, a juicio del Comité Técnico, **(i)** la transmisión no tendría

un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores o cualquier ley aplicable) en el Fideicomiso, los Tenedores o en el Fideicomitente, **(ii)** el adquirente no es un Competidor del Fideicomiso, y **(iii)** el adquirente cumple en términos generales con cualquier disposición para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicable.

C. Para el caso de aquellos asuntos que se sometan al Comité Técnico conforme a los numerales A y B anteriores, el Comité Técnico deberá emitir su resolución en un plazo no mayor a 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que se le presente la solicitud de autorización de adquisición correspondiente; en el entendido que, si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho término, se considerará que el Comité Técnico negó su autorización. El Comité Técnico estará facultado en todo momento para solicitar la información que considere necesaria o relevante para emitir su autorización.

D. En caso de que cualquier Persona adquiera Certificados sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico (en caso de que ésta fuera requerida conforme a los numerales A y B anterior), entonces **(i)** la Persona adquirente no será considerada como Tenedor exclusivamente por lo que se refiere a los Certificados Bursátiles adquiridos en contravención a lo establecido en el presente inciso, y el Tenedor vendedor continuará obligado a cumplir con todas las obligaciones derivadas de Llamadas de Capital y que puedan surgir en el futuro como si dicha transferencia no se hubiere realizado, y **(ii)** los Certificados transferidos no otorgarán al adquirente de los mismos derecho corporativo alguno, incluyendo, sin limitación, el derecho de asistir y votar en Asamblea de Tenedores, por lo que no será considerado para integrar el quórum de instalación y votación correspondiente, debiendo hacerse tal circunstancia del conocimiento del Representante Común para los efectos aplicables, sin que el Representante Común incurra en responsabilidad alguna por no reconocer al adquirente la titularidad y ejercicio de tales derechos y/o por que se le conozca tal calidad por no haber sido notificado de la adquisición en contravención de lo establecido en el presente inciso.

E. En caso de que cualquier Persona que adquiera Certificados en el mercado secundario sin la autorización del Comité Técnico, reciba Distribuciones ejerza cualesquiera derechos corporativos relacionados con dichos Certificados, o efectúe pagos con motivo de alguna Llamada de Capital, dichos actos no constituirán y en ningún caso podrán interpretarse como una autorización del Comité Técnico respecto de dicha transmisión, y las consecuencias previstas en el presente Contrato continuarán aplicando. Las partes en este acto acuerdan que no hay otros acuerdos respecto a la transmisión de Certificados, distintos a las disposiciones de la presente Sección.

7.9. Co-Inversión. Con el propósito de alinear los intereses de los Tenedores con los intereses de Fortem Capital, Fortem Capital en este acto se obliga a adquirir, directa o indirectamente a través de cualquiera de sus Partes Relacionadas (incluyendo Partes Relacionadas de sus accionistas, funcionarios, directivos o Funcionarios Clave), en la fecha de la oferta pública restringida, Certificados que equivalgan cuando menos al 5% (cinco por ciento) del Monto de la Emisión Inicial, y conforme a lo anterior se compromete a realizar Contribuciones Adicionales en cada Fecha de Emisión Subsecuente hasta por el monto de su Compromiso Total, que será del 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido que, **(i)** Fortem Capital (o la Parte Relacionada correspondiente) como Tenedor de los Certificados no tendrá derecho de deliberar o votar respecto de cualquier asunto presentado ante la Asamblea de Tenedores; en el entendido, además, que los Certificados propiedad de Fortem Capital (o la Parte Relacionada correspondiente) no computarán para los quórum de instalación o de votación requeridos en la Asamblea de Tenedores respectiva, y **(ii)** cualesquier Certificados propiedad de Fortem Capital (o de la Parte Relacionada correspondiente) no computarán para el cálculo del porcentaje requerido para el ejercicio de los derechos de minoría de los Tenedores en términos de la LMV, la Circular Única de Emisoras y el presente Contrato de

Fideicomiso, en el entendido que, tal circunstancia deberá ser notificada por Fortem Capital (o la Parte Relacionada correspondiente), al Representante Común, a efecto de que en la Asamblea de Tenedores de que se trate no se le considere para integrar los quórum de instalación y votación correspondientes.

7.10 Aceptación de Términos y Condiciones del Fideicomiso. Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, estarán sujetos a y aceptan lo previsto en este Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Título y sus anexos.

Queda expresamente convenido por las partes de este Contrato de Fideicomiso y se entenderá que los Tenedores, por el sólo hecho de adquirir los Certificados Bursátiles, han convenido que las indemnizaciones que en su caso deba pagar el Fiduciario al Intermediario Colocador, por instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico, de conformidad con el Contrato de Colocación, a las Partes Indemnizadas y al Representante Común en términos del presente Fideicomiso, se harán con cargo única y exclusivamente al Patrimonio del Fideicomiso.

Sin limitar la generalidad de lo dispuesto en los dos párrafos anteriores, los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, se obligan a proporcionar al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, en términos de las disposiciones legales aplicables, y autorizan e irrevocablemente instruyen a los intermediarios financieros a través de los cuales mantengan la custodia o administración de los Certificados Bursátiles, a proporcionar al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, en términos de las disposiciones legales aplicables, con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Distribución, toda aquella información que se requiera por el Fiduciario, el Representante Común o el Administrador.

Asimismo, los Tenedores reconocen que los Certificados Bursátiles podrían no tener rendimiento alguno e inclusive ser este negativo.

OCTAVA. INVERSIONES.

El Fiduciario llevará a cabo inversiones, directa o indirectamente a través de Vehículos de Inversión, en Proyectos Inmobiliarios; en el entendido que, dichas Inversiones deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión y con los Límites de Diversificación (salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe lo contrario); en el entendido que, en todo caso las Inversiones deberán cumplir con lo previsto en el Artículo 63 Bis 1, fracción I de la LMV.

Asimismo, el Fideicomiso o cualquiera de sus Vehículos de Inversión, podrán participar en esquemas de copropiedad a través de asociaciones y cualquier otro tipo de copropiedad.

Las Inversiones de capital en propiedades adquiridas pueden ser objeto de financiamientos hipotecarios y otras deudas existentes o incurridas por el Fideicomiso en el momento de la adquisición. El servicio de la deuda de este endeudamiento tendrá prioridad sobre cualquier Distribución con respecto a los Certificados Bursátiles y al Fideicomisario en Segundo Lugar.

8.1 Lineamientos de Inversión. Salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe lo contrario, todas las Inversiones llevadas a cabo por el Fideicomiso conforme a lo establecido en esta Cláusula Octava, deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión y en lo previsto en el artículo 63 Bis 1, fracción I de la LMV; en el entendido que, el Administrador se cerciorará de ello y en cualquier caso, el Fideicomiso únicamente podrá realizar Inversiones en México.

A. Tratándose de plazas comerciales, el tamaño podrá ser hasta por un máximo de

60,000 m2 de área bruta rentable.

B. Los Proyectos Inmobiliarios deberán tener una rentabilidad bruta estimada mayor o igual a 16% (TIR antes de impuestos, antes de la Comisión por Administración aplicable, de la Distribución No Preferente, de la Distribución Excedente y de los Gastos del Fideicomiso).

C. El Fideicomiso podrá participar en esquemas de coinversión a través de asociaciones y cualquier otro tipo de copropiedad.

D. Las Inversiones de capital en propiedades adquiridas pueden ser objeto de financiamientos hipotecarios y otras deudas existentes o incurridas por el Fideicomiso en el momento de la adquisición. El servicio de la deuda de este endeudamiento tendrá prioridad sobre cualquier Distribución con respecto a los Certificados Bursátiles y al Fideicomisario en Segundo Lugar.

E. Cuando se pretenda adquirir acciones, o títulos de crédito que las representen, inscritos en el RNV o emitidos por sociedades mexicanas que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero, las inversiones o adquisiciones que realice el Fideicomiso deberán representar cuando menos el 20% (veinte por ciento) del capital social de la sociedad de que se trate; en el entendido que, el Fideicomiso se abstendrá de invertir en valores inscritos en el RNV que sean distintos de acciones o títulos de crédito que las representen, excepto según se señala en el siguiente párrafo. El Fideicomiso podrá adquirir acciones o títulos de crédito que las representen inscritas en el RNV por un porcentaje menor al 20% (veinte por ciento) siempre y cuando existan convenios de coinversión con otros inversionistas que les permitan adquirir de manera conjunta por lo menos el 20% (veinte por ciento) del capital social de la sociedad de que se trate, y que el Fiduciario, a través del Administrador, sea parte de la administración de la sociedad correspondiente.

Tratándose de inversiones en instrumentos distintos de los señalados en el párrafo anterior inscritos en el RNV o valores emitidos por sociedades que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero, el Fideicomiso solo podrá invertir en ellos siempre que se trate de valores de corto plazo y sean inversiones temporales efectuadas en tanto se realicen las Inversiones a las que se encuentren destinados los recursos de las Emisiones.

8.1.1. Límites de Diversificación. Las Inversiones contarán con los siguientes lineamientos de diversificación (los “**Límites de Diversificación**”):

A. Ninguna Inversión individualmente superará el 20% del Monto Máximo de la Emisión.

B. Las Inversiones destinadas a desarrollo de hoteles, no excederán el 50% del Monto Máximo de la Emisión.

C. Las Inversiones destinadas a desarrollos de vivienda para venta, no excederán el 50% del Monto Máximo de la Emisión.

D. Las Inversiones destinadas a desarrollo industrial, no excederán el 50% del Monto Máximo de la Emisión.

E. Las Inversiones destinadas a desarrollos de uso comercial, no excederán el 50% del Monto Máximo de la Emisión.

F. Las Inversiones destinadas a desarrollos de proyectos de fraccionamientos (urbanización para lotes familiares, macro lotes, desarrollo comercial), no excederán el 50% del Monto Máximo de la Emisión.

Por su distribución geográfica, en su conjunto las Inversiones realizadas en el área metropolitana de la Ciudad de México, en Monterrey, Nuevo León en área conurbada, y en Guadalajara, Jalisco en área conurbada, por su ubicación no excederán el 70% del Monto Máximo de la Emisión.

8.1.2. Ajustes a Lineamientos. El Administrador podrá determinar la realización de ajustes o dispensas a los Lineamientos de Inversión y Límites de Diversificación basado en las condiciones de mercado y en las oportunidades de Inversión, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores en los términos, condiciones y restricciones del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable.

8.2 Vehículos de Inversión. El Fiduciario, previa instrucción por escrito del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso en términos del presente Contrato y la Ley Aplicable, realizará las Inversiones, directa o indirectamente, a través de Vehículos de Inversión; en el entendido que, el Fiduciario podrá realizar más de una Inversión a través de un solo Vehículo de Inversión. Las Inversiones que lleve a cabo el Fideicomiso podrán estar estructuradas como deuda o inversiones de capital; en el entendido que, cuando el Fideicomiso lleve a cabo Inversiones que estén estructuradas como capital, el Administrador buscará que el Fideicomiso siempre mantenga una posición mayoritaria, o bien si la Inversión implica una posición minoritaria, que el Fideicomiso cuente con derechos de minoría negociados en términos de mercado.

8.3 Aprobaciones previas. En caso de que una Inversión requiera la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores de conformidad con este Contrato, el Administrador deberá someter dicha Inversión a la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

8.4 Condiciones de Inversión.

8.4.1. Periodo de Inversión. El Fideicomiso solo podrá realizar nuevas Inversiones durante el Periodo de Inversión; en el entendido, que el Periodo de Inversión podrá extenderse por el Administrador, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, por un máximo de 2 (dos) periodos de hasta 1 (un) año cada uno.

En adición a lo anterior, la Asamblea de Tenedores podrá determinar la terminación anticipada del Periodo de Inversión cuando **(i)** el 100% (cien por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones haya sido invertido; o **(ii)** se haya determinado la remoción del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración; o **(iii)** haya ocurrido y continúe un Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión conforme a lo establecido en la Sección 10.2 del presente Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, en cualquier momento después que 80% (ochenta por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para realizar Inversiones, o haya sido llamado bajo una o más Llamadas de Capital para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el presente Contrato, o de otra forma desembolsado de la Cuenta General, según lo dispuesto en el presente Contrato.

8.4.2. Suspensión temporal del Periodo de Inversión. La Asamblea de Tenedores, mediante resolución adoptada por el voto de los Certificados que representen el 100% (cien por ciento) de los Certificados en circulación con derecho a voto, podrá instruir al Administrador que suspenda temporalmente el Periodo de Inversión; en el entendido que, el Fiduciario podrá, según le

instruya el Administrador, continuar realizando inversiones adicionales respecto de Inversiones que hubieran sido previamente aprobadas el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda. El plazo de la suspensión no computará como plazo transcurrido del Periodo de Inversión, es decir, el Periodo de Inversión se extenderá por un plazo equivalente al periodo de suspensión temporal, para mantener el mismo plazo total del Periodo de Inversión.

La Asamblea de Tenedores deberá manifestar las causas que sustentan la suspensión temporal del Periodo de Inversión y hacerlas del conocimiento del Administrador, establecer el plazo de la suspensión temporal del Periodo de Inversión mismo que no podrá ser mayor a 3 (tres) meses contados a partir de la fecha en la que la suspensión temporal del Periodo de Inversión surta efecto, y las condiciones bajo las cuales se podrá dar por terminada la suspensión temporal del Periodo de Inversión.

8.4.3. Terminación de Inversiones. Las facultades del Administrador, del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores para instruir al Fiduciario para llevar a cabo Inversiones conforme a la presente Cláusula Octava terminarán en la fecha que ocurra primero entre (i) la terminación del Periodo de Inversión, y (ii) la fecha en que el Fiduciario haya invertido, o haya asumido una obligación de invertir, el 100% (cien por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones. No obstante lo anterior, el Fideicomiso podrá (a) completar Inversiones y otras operaciones que se encontraban en curso o comprometidas previamente a la finalización del Periodo de Inversión, (b) realizar Inversiones Adicionales, sujeto a lo establecido en la Sección 8.5, e (c) incurrir en Gastos Continuos.

8.5 Inversiones Adicionales. El Fideicomiso podrá realizar Inversiones Adicionales en los Proyectos Inmobiliarios, directamente o a través de Vehículos de Inversión, aún después de terminado el Periodo de Inversión, pero en todo caso dentro de los 2 (dos) años siguientes a la conclusión del mismo.

El Fideicomiso podrá llevar a cabo Inversiones Adicionales, siempre y cuando el Administrador considere que las mismas son necesarias o convenientes para preservar, incrementar el valor o evitar el deterioro de la Inversión original relacionada con dicha Inversión Adicional. En todo caso, la realización de las Inversiones Adicionales se sujetará al mismo procedimiento y a las reglas establecidas para las Inversiones en la presente Cláusula Octava. Lo anterior no será aplicable en caso de que la Inversión Adicional haya sido aprobada al momento de la Inversión inicial.

Para efectos de lo establecido en el párrafo anterior, a fin de determinar el porcentaje con base al cual se requerirá de la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, se deberá tomar en cuenta de manera conjunta el monto de la Inversión original y el monto de la Inversión Adicional (actual y anteriores). Asimismo, en ningún caso se podrán realizar Inversiones Adicionales que en conjunto con la Inversión original excedan el 30% (treinta por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, salvo que se cuente con el consentimiento de la Asamblea de Tenedores.

8.6 Adquisiciones de Partes Relacionadas. El Administrador podrá ofrecer o causar que se ofrezcan, directamente o a través de cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, Proyectos Inmobiliarios (o derechos fideicomisarios, acciones o partes sociales del vehículo que sea propietario de dichos Proyectos Inmobiliarios) que sean de su propiedad al Fideicomiso. Cualquier adquisición de Proyectos Inmobiliarios a los que se refiere la presente Sección 8.6 (o derechos fideicomisarios, acciones o partes sociales del vehículo que sea propietario de dichos Proyectos Inmobiliarios) requerirá de la aprobación de los Miembros Independientes del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a los términos del presente Contrato.

8.7 Coinversiones.

8.7.1 Vehículos Paralelos. El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que coinvierta con vehículos paralelos (cada uno, un “**Vehículo Paralelo**”) en Inversiones en Proyectos Inmobiliarios. Las coinversiones con Vehículos Paralelos estarán sujetas a lo siguiente:

A. Sujeto a las circunstancias particulares de carácter legal, fiscal, regulatorio o similares, en la medida que sea posible, cada Vehículo Paralelo invertirá conjuntamente con el Fideicomiso, en los mismos términos y condiciones del Fideicomiso y en todo caso, por el monto proporcional que determine el Administrador considerando el monto disponible para invertir del Fideicomiso y su equivalente en el Vehículo Paralelo correspondiente, a efecto de que los inversionistas del Vehículo Paralelo sean tratados en los mismos términos que los Tenedores.

B. En caso de que una oportunidad de inversión sea rechazada por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, de ser requerida según el porcentaje que represente la Inversión, podrá ser realizada por el Vehículo Paralelo, el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas. Dicha inversión deberá ser realizada bajo los mismos términos o en términos que no sean más favorables que los que hayan sido presentados al Fideicomiso, lo anterior deberá ser notificado al Comité Técnico dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la firma de los contratos en que quede documentada dicha operación.

C. Sujeto a las circunstancias particulares de carácter legal, fiscal, regulatorio o similares, en la medida que sea posible, el Administrador causará que cada Vehículo Paralelo disponga de sus inversiones en los Proyectos Inmobiliarios de que se trate al mismo tiempo que el Fideicomiso desinvierta la Inversión correspondiente. Asimismo, el Administrador causará que el Fideicomiso y el Vehículo Paralelo ejerzan los derechos corporativos y económicos que tengan en los Proyectos Inmobiliarios, de manera conjunta y coordinada.

D. En caso de coinversiones con un Vehículo Paralelo, el Fideicomiso y dicho Vehículo Paralelo deberán pagar conjuntamente los Gastos de Inversión e indemnizaciones relacionadas con una inversión, en proporción al monto de inversión de cada uno.

8.7.2 Coinversionistas Terceros. El Administrador podrá, a su entera discreción, otorgar a cualquier Persona que no sea subsidiaria o Afiliada del Administrador (cada uno, un “**Co-Inversionista Tercero**”), una oportunidad de coinvertir, directa o indirectamente, con el Fideicomiso en las oportunidades de Inversiones que se le presenten. Las coinversiones con Co-Inversionistas Terceros estarán sujetas a lo siguiente:

A. Sujeto a las circunstancias particulares de carácter legal, fiscal, regulatorio o similares, en la medida que sea posible, cada Co-Inversionista Tercero invertirá conjuntamente con el Fideicomiso, en los mismos términos y condiciones del Fideicomiso y en todo caso, por el monto proporcional que determine el Administrador.

B. En caso de que una oportunidad de inversión sea rechazada por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, de ser requerida según el porcentaje que represente la Inversión, podrá ser realizada por el Co-Inversionista Tercero, el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas. Dicha inversión deberá ser realizada bajo los mismos términos o en términos que no sean más favorables que los que hayan sido presentados al Fideicomiso, lo anterior deberá ser notificado al Comité Técnico dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la firma de los contratos en que quede documentada dicha operación.

C. Sujeto a las circunstancias particulares de carácter legal, fiscal, regulatorio o

similares, en la medida que sea posible, el Administrador causará que cada Co-Inversionista Tercero disponga de sus inversiones en los Proyectos Inmobiliarios de que se trate al mismo tiempo que el Fideicomiso desinvierta la Inversión correspondiente. Asimismo, el Administrador causará que el Fideicomiso y el Vehículo Paralelo ejerzan los derechos corporativos y económicos que tengan en los Proyectos Inmobiliarios, de manera conjunta y coordinada.

8.8 Exclusividad. A partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta lo que suceda primero entre (i) la fecha de terminación del Periodo de Inversión, (ii) la fecha en que el 85% (ochenta y cinco por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para realizar una Inversión o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital, para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el presente Contrato, o de otra forma desembolsados de la Cuenta General, según lo dispuesto en el presente Contrato, y esto sea confirmado por el Comité Técnico en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto, (iii) la fecha de terminación del presente Contrato, o (iv) la fecha en la que el Administrador, directa o indirectamente, deje de ser el administrador del presente Fideicomiso, ya sea por remoción con o sin causa en términos de lo establecido en la Cláusula Décima del presente Contrato o por cualquier otra razón (el “**Periodo de Exclusividad**”); ni el Administrador, ni cualquiera de sus respectivas subsidiarias o Afiliadas podrán invertir en, o desarrollar, directamente o a través de un vehículo de inversión distinto al Fideicomiso, Proyectos Inmobiliarios en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión; en el entendido, sin embargo, que esta obligación de exclusividad no aplicará y quedará excluida respecto de (a) Proyectos Inmobiliarios que hayan sido rechazados por: (x) el Comité Técnico (sin tomar en cuenta el voto de los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes), o (y) la Asamblea de Tenedores, en su caso; (b) Proyectos Inmobiliarios que aun cuando cumplan con los Lineamientos de Inversión, el Administrador y el Funcionario Clave, a su sola discreción, consideren que no son convenientes o recomendables para que el Fideicomiso realice inversiones en los mismos, (c) Proyectos Inmobiliarios que sean propiedad de o sean administrados, directa o indirectamente, por el Administrador, o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del presente Contrato; (d) expansiones a (o cualquier Inversión Adicional) con respecto a Proyectos Inmobiliarios que sean propiedad de o sean administrados, directa o indirectamente, por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del presente Contrato; (e) inversiones que sean pasivas por naturaleza; e (f) inversiones en valores bursátiles.

En relación con lo anterior, durante el Periodo de Exclusividad, sujeto a lo establecido en el inciso (b) del párrafo anterior, el Administrador y cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas deberán presentar al Fideicomiso (y, en su caso, a cualquier Vehículo Paralelo del Fideicomiso) todas las oportunidades de inversión en Proyectos Inmobiliarios en México a las que tengan acceso y que cumplan con los Lineamientos de Inversión; en el entendido que, en caso de ser presentadas al Fideicomiso y rechazadas por el Comité Técnico (sin tomar en cuenta el voto de los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes), o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, así como conforme a lo establecido en el inciso (b) del párrafo anterior, cualquiera de dichas Personas que haya presentado la oportunidad de inversión al Fideicomiso podrá llevar a cabo dicha inversión por su cuenta sin la participación del Fideicomiso (o del Vehículo Paralelo respectivo) en términos que no sean más favorables a aquéllos presentados y rechazados por el Fideicomiso. Las excepciones contenidas en el párrafo anterior aplicarán también a las obligaciones contenidas en el presente párrafo.

De conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, podrán aprobar la contratación de Asesores Independientes con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría a efecto de que realicen los estudios

de mercado que sean necesarios para verificar el cumplimiento de cualquiera de las excepciones a las obligaciones de exclusividad contenidas en la presente Sección.

8.9 Asesores Independientes. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, podrán instruir al Fiduciario para que contrate a asesores independientes incluyendo, sin limitación, abogados, para que presten servicios de asesoría a los miembros del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores respecto de cualquier asunto o decisión que deba ser tomada por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, así como a los técnicos que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores requieran para tener un mayor entendimiento del sector o negocio al que pertenezca el Proyecto Inmobiliario en el que se vaya a realizar o se haya realizado una Inversión (los “**Asesores Independientes**”); en el entendido que, en caso que dichos asesores o especialistas requieran licencias, autorizaciones o permisos gubernamentales para la prestación de los servicios requeridos, entonces el Administrador deberá cerciorarse, antes de contratar a dichos asesores independientes, de que los mismos hubieren obtenido dichas licencias, autorizaciones o permisos, y de que las mismas permanezcan en pleno vigor y efecto. Los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de cualesquiera Asesores Independientes conforme a la presente Cláusula serán pagados por el Fideicomiso con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría y no podrán exceder, en conjunto, del monto de dicha Reserva para Gastos de Asesoría.

NOVENA. ENDEUDAMIENTO.

9.1. Endeudamiento. El Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por la Asamblea de Tenedores o por el Comité Técnico, en caso que así se requiera, directamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o a través de cualesquier Vehículos de Inversión, podrá obtener préstamos o incurrirá en deuda sujeta a tasas de interés variables o fijas, las cuales podrán incluir créditos hipotecarios, créditos a plazo, en moneda nacional o extranjera, con garantía o sin garantía, financiamientos con o sin recurso en contra del Fideicomiso o del Vehículo de Inversión correspondiente, según sea el caso, conforme a los términos y condiciones de mercado prevalecientes en la fecha en que el Fideicomiso o el Vehículo de Inversión correspondiente adquiera dichos préstamos o deudas; en el entendido que, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, el Fideicomiso podrá constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.

9.2. Nivel de Apalancamiento. Los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión conforme a la presente Cláusula Novena estarán sujetos a los siguientes límites de apalancamiento; en el entendido que, tratándose de endeudamientos para efectos de la realización de Inversiones, en ningún caso el endeudamiento podrá exceder de 50% (cincuenta por ciento) del monto total requerido para llevar a cabo la Inversión correspondiente, salvo que la Asamblea de Tenedores autorice algo distinto (los “**Límites de Apalancamiento**”):

A. Cualquier endeudamiento y/u otorgamiento de garantías reales o personales deberá en todo momento estar asociadas a Inversiones, Desinversiones y/o coinversiones, así como el pago de Gastos del Fideicomiso, precisamente en los términos que hayan sido aprobados por el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso conforme al porcentaje del Monto Máximo de la Emisión que represente la operación.

B. Cualquier deuda en la que incurran los Vehículos de Inversión conforme a un préstamo o financiamiento que les sea otorgado por el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del

Fideicomiso, no serán consideradas para el cálculo de los Límites de Apalancamiento.

C. El Fideicomiso podrá destinar los recursos que obtenga derivados de préstamos o financiamientos recibidos por el Fideicomiso provenientes de terceros para realizar préstamos en favor de los Vehículos de Inversión, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, en caso que las mismas se requieran según el porcentaje del Monto Máximo de la Emisión que represente la operación; en el entendido que, **(i)** dichos préstamos no se considerarán como parte del Monto Total Invertido de los Tenedores para efectos de calcular la Tasa Interna de Retorno; y **(ii)** la Inversión respectiva sólo requerirá de la autorización de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico según sea el caso, dependiendo del porcentaje del Monto Máximo de la Emisión que represente la misma.

D. Al momento de presentar para aprobación una Inversión al Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según se requiera conforme a lo previsto en el presente Contrato, el Administrador les informará los planes de financiamiento/apalancamiento que, en su caso, tenga contemplados.

E. Independientemente de cualquier disposición en contrario, los Límites de Apalancamiento no serán aplicables a deuda incurrida en relación con cualquier refinanciamiento o reestructura de una Inversión y no será aplicable a cualquier prórroga de un préstamo.

DÉCIMA. ADMINISTRACIÓN.

10.1. Contrato de Administración. En adición a las obligaciones del Administrador establecidas en el presente Contrato, y a efecto de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Administrador deberá celebrar con el Fiduciario el contrato de administración (el “**Contrato de Administración**”), sirviendo la presente Cláusula como instrucción al Fiduciario para todos los efectos legales a que haya lugar.

El Administrador, así como los Funcionarios Clave deberán en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la LMV en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que éste realice, en cada caso, según dichos deberes sean restringidos o modificados de conformidad con los términos de este Contrato y el Contrato de Administración.

El Administrador deberá notificar al Comité Técnico y al Representante Común con copia al Fiduciario, de la existencia de un Conflicto de Interés del Administrador tan pronto le sea posible después de que el Administrador tenga conocimiento de la existencia de dicho Conflicto de Interés.

En caso de que el Administrador consulte con la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según resulte aplicable conforme a los términos del presente Contrato, sobre cualquier asunto que pueda constituir un Conflicto de Interés del Administrador, y si la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según corresponda, dan su opinión en el sentido de que no existe tal Conflicto de Interés o si el Administrador actúa de conformidad con las recomendaciones de la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según corresponda, respecto de dicho Conflicto de Interés, entonces ni el Administrador ni cualquiera de sus Afiliadas tendrá responsabilidad alguna frente al Fideicomiso y a los Tenedores por los actos realizados de buena fe en relación con dicho asunto. En los casos en que el Administrador consulte con el Comité Técnico sobre cualquier asunto que pueda constituir un Conflicto de Interés del Administrador, el Comité Técnico deberá confirmar si existe o no tal conflicto en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador

que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto.

El Administrador deberá instruir al Fiduciario para que publique cualquier “evento relevante” (según dicho término se define en la LMV y en la Circular Única de Emisoras) según se requiera conforme a la LMV y la Circular Única de Emisoras.

La responsabilidad del Administrador y sus Afiliadas, directores, funcionarios, accionistas, empleados, representantes, consejeros y agentes se limita a sus obligaciones bajo el presente Contrato de Fideicomiso y bajo el Contrato de Administración.

En caso que el Administrador incumpla materialmente con sus deberes de cuidado y de lealtad, incurra en fraude, dolo, Negligencia Grave, o en una violación material de las Leyes Aplicables con respecto a las Inversiones en el Fideicomiso previstos en el presente Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración, y dicho incumplimiento no sea subsanado en un plazo de 30 (treinta) días, el Administrador estará sujeto al pago de daños y perjuicios según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

Adicionalmente el Administrador contará con las demás facultades que han quedado establecidas en el presente Contrato.

10.2. Funcionario Clave. En caso de que, en cualquier momento durante el Periodo de Inversión, pero con anterioridad a la fecha en la que ocurra lo primero entre (i) que el Administrador haya sido removido de conformidad con el Contrato de Administración, o (ii) que el 80% (ochenta por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para una Inversión, o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital o haya sido de cualquier otra forma distribuido de la Cuenta General en los términos establecidos en el presente Contrato, Miguel Sánchez Navarro Madero como funcionario clave (junto con cualesquier reemplazos aprobados, el “**Funcionario Clave**”), deje de dedicar el tiempo que sea necesario de trabajo al negocio del Administrador y a sus subsidiarias y Afiliadas (el “**Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión**”), el Administrador deberá notificar al Fiduciario y al Representante Común de la existencia de dicho Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión, y el Fiduciario deberá convocar a una Asamblea de Tenedores para informar a dichos Tenedores que ha ocurrido un Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión.

Si ocurre y continúa un Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión, la Asamblea de Tenedores podrá, dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en la que el Representante Común y el Fiduciario hayan recibido la notificación de la existencia de dicho Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión, instruir al Fiduciario para que deje de invertir en cualesquiera Proyectos Inmobiliarios nuevos, en cuyo caso, ninguno de los Tenedores tendrá la obligación de participar en Llamadas de Capital para fondar nuevos Proyectos Inmobiliarios (con excepción de Inversiones e Inversiones Adicionales que el Fideicomiso esté obligado a realizar en ese momento y para pagar Gastos Continuos y Gastos de Mantenimiento) (el “**Modo de Suspensión**”). En caso de que la Asamblea de Tenedores instruya al Fiduciario a entrar en Modo de Suspensión en los términos establecidos en el presente Contrato, y dicho Modo de Suspensión continúe, el Administrador continuará actuando en representación del Fideicomiso, continuará cumpliendo con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, y continuará teniendo todos los derechos, obligaciones y privilegios del Administrador conforme al presente Contrato y al Contrato de Administración, sujeto en cualquier caso a la restricción del Fideicomiso de invertir en nuevos Proyectos Inmobiliarios como consecuencia del Modo de Suspensión en los términos establecidos en el presente Contrato.

En relación con lo anterior, la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, podrá admitir a nuevos Funcionarios Claves (y sus respectivos suplentes) los cuales estarán sujetos a las obligaciones establecidas en la presente Sección.

El Modo de Suspensión permanecerá en efecto hasta que ocurra lo primero entre que **(i)** la Asamblea de Tenedores apruebe la terminación del Modo de Suspensión, en cuyo caso el Periodo de Inversión no se verá afectado por el Modo de Suspensión, y **(ii)** el Administrador subsane dicho Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión dentro de los 180 (ciento ochenta) días siguientes a la fecha en la que haya iniciado el Modo de Suspensión (el “**Periodo de Cura de Funcionario Clave**”).

El Administrador podrá subsanar un Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión, entre otras formas, **(a)** cuando el Funcionario Clave vuelva a dedicar el tiempo y la atención que las obligaciones del Administrador (o en su caso, sus subsidiarias y Afiliadas) requieran conforme a este Contrato y al Contrato de Administración (el “**Tiempo Mínimo de Funcionario**”) (ya sea por reinstalación, recontractación o por cualquier otra razón), o **(b)** mediante la presentación a la Asamblea de Tenedores para su aprobación de candidatos para sustituir al Funcionario Clave que haya dejado de cumplir con el Tiempo Mínimo de Funcionario.

La Asamblea de Tenedores deberá aprobar o rechazar al o a los candidatos propuestos por el Administrador. Si la propuesta del Administrador es rechazada, el Administrador podrá continuar haciendo propuestas de candidatos a la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el presente Contrato. En caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe la designación de un Funcionario Clave en los términos establecidos en el presente Contrato, el Administrador instruirá al Fiduciario, tan pronto como sea posible después de la aprobación, para que haga pública dicha información a través del SEDI y el Modo de Suspensión terminará, en cuyo caso el Periodo de Inversión no se verá afectado por el Modo de Suspensión.

En caso de que el Administrador no subsane un Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión dentro del Periodo de Cura de Funcionario Clave, tanto la Asamblea de Tenedores como el Administrador podrán, previa notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, terminar el Periodo de Inversión (en el entendido que, si el Periodo de Inversión ha terminado de conformidad con esta oración, en cualquier momento anterior a la terminación del periodo de tres años que comienza en la Fecha de Emisión Inicial, la Asamblea de Tenedores, con la aprobación previa del Administrador, podrá reinstalar el Periodo de Inversión. Para evitar cualquier duda, los recursos descritos en la presente Sección serán el único recurso disponible en favor del Fiduciario y los Tenedores en caso de que ocurra un Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión.

En tanto el Administrador no haya sido removido de conformidad con el presente Contrato, en caso que después de que el Periodo de Inversión haya concluido o, antes si el 80% (ochenta por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones ha sido invertido, comprometido o reservado para la realización de Inversiones, o ha sido llamado bajo una Llamada de Capital o ha sido de cualquier otra forma distribuido de la Cuenta General en los términos establecidos en el presente Contrato, el Funcionario Clave deja de cumplir con el Tiempo Mínimo de Funcionario (“**Evento de Funcionario Clave de Desinversión**”), el Administrador deberá notificarlo, tan pronto como sea posible, al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico, así como a los Tenedores a través de la publicación de un evento relevante, por medio del Fiduciario.

Si ocurre y continúa un Evento de Funcionario Clave de Desinversión, el Administrador podrá subsanar dicho Evento de Funcionario Clave de Desinversión, entre otras formas, **(i)** cuando el

Funcionario Clave vuelva a dedicar el tiempo y la atención que las obligaciones del Administrador (o en su caso, sus subsidiarias y Afiliadas) requieran conforme a este Contrato y al Contrato de Administración (ya sea por reinstalación, recontractación o por cualquier otra razón), o **(ii)** mediante la presentación a la Asamblea de Tenedores para su aprobación de candidatos para sustituir al Funcionario Clave.

La Asamblea de Tenedores deberá aprobar o rechazar a los candidatos propuestos por el Administrador. Si la propuesta del Administrador es rechazada, el Administrador podrá continuar haciendo propuestas de candidatos a la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el presente Contrato. En caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe la designación de algún Funcionario Clave en los términos establecidos en el presente Contrato, el Administrador instruirá al Fiduciario, tan pronto como sea posible después de la aprobación, para que haga pública dicha información a través del SEDI de la Bolsa de Valores en la que cotice.

En caso de que el Administrador no subsane un Evento de Funcionario Clave de Desinversión dentro de los 120 (ciento veinte) días calendarios siguientes a que el mismo le haya sido notificado al Administrador (periodo que podrá extenderse por un periodo adicional de 60 (sesenta) días naturales a solicitud del Administrador con la aprobación previa de los Tenedores a través de una Asamblea de Tenedores que representen al menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación), tanto la Asamblea de Tenedores como el Administrador podrán, previa notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, instruir al Fiduciario para que inicie, en la medida en la que dicho proceso no haya sido ya iniciado, el proceso de desinversión previsto en la Cláusula Vigésima Primera del presente Contrato. Para evitar cualquier duda, los recursos descritos en este Sección serán el único recurso disponible en favor del Fiduciario y los Tenedores en caso de que ocurra un Evento de Funcionario Clave de Desinversión.

10.3 Otras actividades del Administrador y del Funcionario Clave. Sin perjuicio del deber que tiene el Funcionario Clave de dedicar el tiempo y atención que sea necesario a hacer que el Administrador cumpla con las obligaciones a su cargo de conformidad con el presente Fideicomiso, el Administrador, el Funcionario Clave y cualquier persona que pertenezca al mismo Consorcio que éste, podrán realizar otros negocios en forma simultánea a sus actividades de administración previstas en este Fideicomiso, y podrán prestar servicios a otros clientes, individuos, sociedades, fideicomisos, otras entidades o personas, siempre y cuando el Administrador y el Funcionario Clave cumplan adecuadamente con sus obligaciones bajo el presente Contrato y mantengan confidencialidad sobre las operaciones del Fideicomiso, y no por dicha realización de otros negocios o prestación de servicios a terceros será considerado que violan sus obligaciones conforme al presente Fideicomiso, incluyendo, sin limitar las siguientes: **(i)** levantamiento y administración de nuevos vehículos de inversión; **(ii)** operaciones relacionadas con los demás vehículos de inversión administrados por Fortem Capital, así como cualquier actividad relacionada con otros negocios que mantiene Fortem Capital a la fecha del presente; **(iii)** inversión, financiamiento, adquisición o disposición de valores y activos de bienes raíces o relacionados con las mismas; **(iii)** prestar servicios de asesoría de inversión y administración; **(vi)** proporcionar servicios de inversión en banca y corretaje; y **(iv)** actuar como funcionarios, consejeros, administradores, consultores, asesores, agentes, socios o miembros de alguna empresa. Las Personas mencionadas podrán, por la realización de dichas actividades, recibir honorarios, comisiones, remuneraciones o cualquier otra contraprestación.

10.4. Remoción del Administrador con Causa. Sujeto al derecho del Administrador de remediar un Evento de Remoción del Administrador en los términos establecidos en el Contrato de Administración, la Asamblea de Tenedores, en términos de la Sección 16.7.3 del presente Fideicomiso, podrá remover y reemplazar al Administrador en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador, sujeto a los términos del Contrato de Administración.

10.5. Remoción del Administrador sin Causa. El Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento por los Tenedores mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores, en términos de la Sección 16.7.3, sujeto a lo establecido en el Contrato de Administración.

DÉCIMA PRIMERA. CUENTAS Y RESERVAS DEL FIDEICOMISO.

11.1. Cuentas del Fideicomiso. A más tardar el día siguiente a la fecha de firma del presente Contrato, sirviendo la presente Cláusula como instrucción para todos los efectos legales a que haya lugar, el Fiduciario deberá abrir las Cuentas del Fideicomiso en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver y deberá mantener dichas Cuentas del Fideicomiso durante la vigencia del presente Contrato. El Fiduciario será el beneficiario y titular de las Cuentas del Fideicomiso, y serán administradas, controladas y operadas única y exclusivamente por este, lo cual se realizará de conformidad con las instrucciones que reciba y conforme a lo previsto en el presente Contrato. Considerando que el Fiduciario podrá recibir cantidades en Pesos o Dólares conforme al presente Contrato, para cada Cuenta del Fideicomiso el Fiduciario abrirá y mantendrá una cuenta en Pesos y una cuenta en Dólares, en caso que así se requiera conforme a la experiencia del Administrador. Cualquier transferencia, movimiento o disposición que se realice en las Cuentas del Fideicomiso será llevada a cabo por el Fiduciario conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador conforme al presente Contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que abra cuentas adicionales para la administración del Patrimonio del Fideicomiso, determinando al efecto las características de las mismas, así como el momento y la entidad financiera en la que se abrirán dichas cuentas adicionales, por lo que las mismas se podrán mantener en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, o en cualquier otra institución financiera aprobada e instruida por el Administrador. El Fiduciario deberá administrar las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la presente Cláusula.

11.2. Cuenta General. El Fiduciario depositará y mantendrá en la Cuenta General, inicialmente, la Aportación Inicial, el Monto de la Emisión Inicial, el cual de conformidad con las instrucciones que reciba mediante el memorándum de flujos aplicará para pagar los Gastos de la Emisión Inicial y, posteriormente, previa instrucción del Administrador, los Recursos Netos de la Emisión Inicial, los cuales serán utilizados para pagar cualesquier Pagos de los Tenedores requeridos, para constituir o, en su caso, reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento y para constituir la Reserva para Gastos de Asesoría.

11.3. Cuenta para Llamadas de Capital. El Fiduciario mantendrá una Cuenta para Llamadas de Capital en la cual se depositarán todos los Montos de las Llamadas de Capital, que reciba derivado de la realización de Emisiones Subsecuentes, los cuales, de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, serán utilizados para pagar cualesquier Pagos de los Tenedores requeridos, y para constituir o, en su caso, reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento.

11.4. Cuenta de Reservas. El Fiduciario mantendrá en la Cuenta de Reservas, la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría, las cuales utilizará de conformidad con lo establecido en la Sección 11.4.1 y en la Sección 11.4.2, respectivamente; para evitar cualquier duda, las reservas que no sean utilizadas conforme a lo previsto en la Sección 11.4.1 y en la Sección 11.4.2, no computarán como parte del Monto Total Invertido de los Tenedores para los efectos de los incisos A y B de la Sección 12.1 del presente Contrato.

11.4.1 Reserva para Gastos de Mantenimiento. En la Fecha de Emisión Inicial (así como en las fechas en que se realicen Ampliaciones), el Administrador deberá calcular por primera vez la Reserva para Gastos de Mantenimiento. A partir de la Fecha de Emisión Inicial y durante el Periodo de Inversión, el Administrador podrá recalcular la Reserva para Gastos de Mantenimiento en cualquier momento. El Administrador instruirá por escrito al Fiduciario para que utilice los recursos que se depositen en la Cuenta General, la Cuenta de Llamadas de Capital y/o la Cuenta de Distribuciones, según sea el caso, para constituir o reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento de conformidad con el cálculo realizado por el Administrador en la Cuenta de Reservas.

Por otro lado, con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que concluya el Periodo de Inversión, el Administrador deberá recalcular la Reserva para Gastos de Mantenimiento incluyendo el monto necesario para realizar pagos de Gastos Continuos respecto de las Inversiones que mantenga el Fideicomiso a partir de dicha fecha y hasta la Fecha de Terminación del Fideicomiso. En la fecha en que concluya el Periodo de Inversión, el Administrador instruirá al Fiduciario para que transfiera a la Cuenta de Reservas del resto de las Cuentas del Fideicomiso un monto equivalente a la Reserva para Gastos de Mantenimiento conforme a la presente Sección. No obstante lo anterior, en cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, el Administrador instruirá al Fiduciario para que utilice los recursos que se depositen en la Cuenta General, la Cuenta de Llamadas de Capital y/o la Cuenta de Distribuciones, según sea el caso, para constituir o reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento de conformidad con el cálculo realizado por el Administrador en la Cuenta de Reservas.

11.4.2 Reserva para Gastos de Asesoría. Posterior a la Fecha de Emisión Inicial, una vez pagados los Gastos de la Emisión Inicial y creada la Reserva para Gastos de Mantenimiento, el Administrador instruirá al Fiduciario para que segregue de los Recursos Netos de la Emisión Inicial en la Cuenta de Reservas un monto de \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100 M.N.) para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de Asesores Independientes conforme a la Sección 8.9 del presente Contrato (la “**Reserva para Gastos de Asesoría**”); en el entendido que, dichos montos no serán considerados como Gastos de Inversión ni Gastos de Mantenimiento. El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario a efecto de que segregue montos de las Cuentas del Fideicomiso para reconstituir la Reserva para Gastos de Asesoría.

11.4.3 Reservas Adicionales. El Administrador, a su entera discreción, tendrá derecho a retener de cualquier Monto Distribuible, la cantidad necesaria para satisfacer o crear reservas adicionales para capital de trabajo, gastos de operación o inversiones relacionadas con, o en beneficio de objetivos, planes de negocio o compromisos del Fideicomiso o cualquiera de las Inversiones, gastos (incluyendo, sin limitación, la Comisión por Administración y los gastos reembolsables al Administrador), el pago de deudas, la constitución de garantías (u otras obligaciones de soporte crediticio), obligaciones de indemnización y otras obligaciones del Fideicomiso, así como cualesquiera retenciones de impuestos requeridas.

11.5. Cuenta de Distribuciones. En la Cuenta de Distribuciones el Fiduciario recibirá pagos por concepto de principal, intereses, dividendos y/o rendimientos derivados de o en relación con cualesquiera Inversiones o Desinversiones, incluyendo sin limitar el monto de ISR recuperado de las Autoridades Gubernamentales conforme a la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato.

El Administrador instruirá al Fiduciario para que destine los montos depositados en la Cuenta de Distribuciones para realizar Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato de Fideicomiso. Asimismo,

independientemente de lo que se establezca en cualquier otra disposición del presente Contrato, el Administrador podrá instruir al Fiduciario en cualquier momento para que utilice los montos depositados en la Cuenta de Distribuciones (incluyendo recursos derivados de Inversiones Permitidas), independientemente de cuáles Inversiones o Vehículos de Inversión deriven dichas cantidades, para (i) pagar Gastos de la Emisión Inicial que no se hayan pagado con fondos de la Cuenta General, Gastos de Mantenimiento y Gastos Continuos con respecto a cualquier Vehículo de Inversión o del Fideicomiso, (ii) pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión de conformidad con la Cláusula Novena del presente Contrato; (iii) pagar cualquier otra contingencia o gasto del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión o reserva de fondos para el mismo, (iv) pagar la Comisión por Administración al Administrador de conformidad con el Contrato de Administración (o constituir una reserva para pagar la Comisión por Administración), y (v) reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento.

Lo establecido en el párrafo anterior, en el entendido de que, las Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar que hayan sido calculadas en moneda extranjera, serán pagaderas al equivalente en moneda nacional, al tipo de cambio que sea publicado en el Diario Oficial de la Federación el día de la Fecha de Pago. De manera general, de conformidad con lo establecido en el Artículo 8 de la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro o fuera de la República, para ser cumplidas en ésta, se deberán solventar entregando el equivalente en moneda nacional, al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se haga el pago determinado por el Banco de México.

11.6 Operaciones con Divisas y de Cobertura. El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario a celebrar operaciones de cambio de divisas a efecto de convertir cualquier cantidad depositada en las Cuentas de Fideicomiso a Dólares o a Pesos, según como se requiera para cumplir con los Fines del Fideicomiso, en cada caso, al tipo de cambio aplicable al momento en que se obtuvo en las casas de cambio o instituciones financieras de reconocido prestigio en México que el Administrador seleccione. El Fiduciario previa instrucción por escrito del Administrador, celebrará todos los contratos, convenios o documentos necesarios o convenientes para llevar a cabo las operaciones de cambio de divisas previstas en esta Cláusula Décima Primera.

El Administrador podrá, pero no estará obligado a, instruir al Fiduciario a celebrar operaciones financieras derivadas a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso por el Fiduciario (siempre que el valor nocional de dichas operaciones financieras derivadas no superen el valor del Patrimonio del Fideicomiso), incluyendo con el objeto de obtener coberturas respecto de riesgos cambiarios o de tasas de interés, y para firmar todos y cualesquiera contratos relacionados con las mismas, incluyendo contratos marco de operaciones financieras derivadas y sus anexos y confirmaciones.

El Fideicomitente y los Tenedores por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles acuerdan que la realización de operaciones cambiarias y/o conversión de fondos de Pesos a Dólares, o de otras naciones a moneda de curso legal en México serán realizadas por el Fiduciario actuando bajo las instrucciones del Administrador, y el Fiduciario por ningún motivo responderá de las pérdidas o menoscabos que las diferencias cambiarias generen en el Patrimonio del Fideicomiso. La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a los horarios, disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en el momento en que el Fiduciario realice la operación. El Fideicomitente en este acto libera expresamente al Fiduciario de cualquier responsabilidad derivada de la compra de valores o instrumentos de inversión en términos del presente Fideicomiso, así como por las pérdidas o menoscabos que pudieran afectar la materia del presente Fideicomiso, como consecuencia de las inversiones efectuadas por el Fiduciario en términos del presente Fideicomiso, salvo que el Fiduciario hubiere actuado con dolo, mala fe, negligencia o en violación

de sus obligaciones previstas en los Documentos de la Emisión o la ley aplicable; en el entendido que, en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos.

DÉCIMA SEGUNDA. DISTRIBUCIONES.

12.1 Distribuciones. Con por lo menos 8 (ocho) Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Distribución, el Administrador determinará, de los recursos disponibles en la Cuenta de Distribuciones, el monto que será distribuido a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar, en su caso, en cada Fecha de Distribución (el “**Monto Distribuible**”).

El Administrador instruirá al Fiduciario (con copia para el Representante Común) para que distribuya el Monto Distribuible de los recursos disponibles en la Cuenta de Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar, en su caso, en dicha Fecha de Distribución de conformidad con el siguiente orden de prelación; en el entendido que, el Fiduciario deberá notificar por escrito a la Bolsa de Valores (a través del SEDI), a la CNBV (a través del STIV-2), y al Indeval por escrito, (o por los medios masivos que esta determine), con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Distribución, el Monto Distribuible; y en el entendido, además, que no podrá hacerse pago alguno de un concepto posterior en tanto los rubros anteriores no hayan sido íntegramente cubiertos y antes de realizar cualesquiera de los pagos descritos a continuación, el Fiduciario deberá aplicar el Monto Distribuible depositado en la Cuenta de Distribuciones en dicha fecha para pagar en su caso, y en seguimiento a las instrucciones del Administrador, cualesquiera montos debidos y pagaderos por el Fiduciario en favor del Administrador:

- A. Retorno de capital.** *Primero*, el 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones acumuladas equivalentes al Monto Total Invertido de los Tenedores;
- B. Retorno preferente.** *Segundo*, el 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones totales acumuladas que les otorguen una Tasa Interna de Retorno de 11% (once por ciento) respecto del Monto Total Invertido de los Tenedores;
- C. Distribución no preferente.** *Tercero*, el 80% (ochenta por ciento) al Fideicomisario en Segundo Lugar (o cualquiera de sus Afiliadas, según se le instruya por escrito al Fiduciario, con la validación de este último respecto al cumplimiento de sus políticas de identificación del cliente), en dicho carácter, por concepto de Distribución por Desempeño, hasta que las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciba el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) conforme al presente inciso sean equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de (x) las Distribuciones totales acumuladas que reciban los Tenedores conforme al numeral anterior, más (y) las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciba el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) conforme al presente inciso; y
- D. Distribución excedente.** *Cuarto*, el 80% (ochenta por ciento) a los Tenedores, a prorrata, y el 20% (veinte por ciento) al Fideicomisario en Segundo Lugar (o a cualquiera de sus Afiliadas según se lo instruya por escrito al Fiduciario), en dicho carácter, por concepto de Distribución por Desempeño.

12.2 Impuestos. En caso y en la medida que al Fiduciario, al Fideicomisario en Segundo

Lugar o a cualquier otra Persona (incluyendo Vehículos de Inversión) se le requiera bajo la Ley Aplicable que retenga, recaude y/o pague, cualquier impuesto u otras contribuciones, incluyendo sin limitar los pagos provisionales de ISR efectuados por los Vehículos de Inversión, respecto de los pagos efectuados o que deban ser efectuados a los Tenedores o como resultado de la participación de dichos Tenedores en el Fideicomiso, las cantidades así retenidas, recaudadas y/o pagadas, a las Autoridades Gubernamentales deberán considerarse para todos los fines del presente Contrato, distribuidas a los Tenedores a la presente Cláusula Décima Segunda, en el momento en que dicho impuesto u otra contribución sea retenida, recaudada y/o pagada, lo que ocurra primero.

12.3 Derechos de Reembolso. Una vez concluidas la liquidación final y desinversión de todos los activos del Fideicomiso así como la distribución final del mismo, si el Administrador, recibe Distribuciones por Desempeño totales acumuladas conforme a la presente Cláusula que excedan del 20% (veinte por ciento) de las Distribuciones totales acumuladas pagadas a los Tenedores y al Administrador, el Administrador deberá, dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha de conclusión de dicha liquidación final, desinversión y distribución, entregar al Fiduciario las cantidades excedentes que le correspondan, y el Fiduciario deberá distribuir dichas cantidades a los Tenedores a prorrata (con base en el número de Certificados de los que sean titulares dichos Tenedores) inmediatamente a partir de la fecha en que reciba dichas cantidades.

No obstante lo anterior, en ningún caso el Fideicomisario en Segundo Lugar estará obligado a rembolsar a los Tenedores un monto superior al excedente, en caso de haberlo, de (x) los montos totales distribuidos a dicho Fideicomisario en Segundo Lugar, entre (y) los impuestos locales a nivel federal y estatal en México y en los Estados Unidos de América (tomando en cuenta un estimado de los pagos de impuesto sobre la renta en México que el Fideicomiso deba realizar a nombre de dicho Fideicomisario en Segundo Lugar con respecto a dichas distribuciones), según se determine conforme a la Ley Aplicable que esté en vigor en el ejercicio fiscal en el que la obligación fiscal respectiva haya surgido.

Adicionalmente, en caso de Destitución del Administrador con Causa, y exista una devolución de la Distribución por Desempeño del Administrador, así como en cualquier caso en que por la actuación con dolo, negligencia grave o mala fe del Administrador se cause un daño patrimonial al Fideicomiso, dicho Administrador estará obligado a responder civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión.

12.4 Cálculo de las Distribuciones. El Auditor Externo estará facultado en todo momento para verificar el cálculo del Monto Distribuible realizado por el Administrador, así como las Distribuciones realizadas al amparo de esta Cláusula. Para los efectos anteriores, el Fiduciario deberá contratar estos servicios del Auditor Externo cuando en su caso, se lo instruya el Administrador previa aprobación y/o solicitud del Comité Técnico en términos de lo establecido en el presente Contrato y/o cuando se lo solicite el Representante Común.

12.5 Amortización. Los Certificados que se emitan al amparo del presente Fideicomiso serán no amortizables.

12.6 Obligación de pago de principal e intereses. No obstante lo establecido en la presente Cláusula Décima Segunda, no existe obligación del Fiduciario de pagar a los Tenedores, con respecto de los Certificados Bursátiles, una suma de dinero por concepto de principal y, en su caso, intereses.

DÉCIMA TERCERA. INVERSIONES PERMITIDAS.

13.1 Inversiones Permitidas. El Efectivo Fideicomitido que se encuentre depositado en las Cuentas del Fideicomiso deberá ser invertido, en la medida de lo permitido por la legislación, reglas y reglamentos aplicables, de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador, siempre que sean inversiones temporales efectuadas en tanto se realicen las Inversiones a las que se encuentren destinados los recursos del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a lo que se establece en el presente Fideicomiso; en el entendido que, deberá ser en valores de alta liquidez y de corto plazo que le permitan al Fideicomiso contar con recursos disponibles para el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, y que cobren las comisiones más bajas de la institución, en cualquiera de las siguientes inversiones (las “**Inversiones Permitidas**”) con instituciones financieras autorizadas para actuar como tal por la CNBV como contraparte de las inversiones:

A. Instrumentos de deuda con vencimiento menor o igual a un año, denominados en Pesos, UDIs o Dólares, **(i)** emitidos por el gobierno federal de México, **(ii)** emitidos por el gobierno federal de los Estados Unidos de América, **(iii)** cuyas obligaciones sean total e incondicionalmente garantizadas en cuanto al pago puntual de principal e intereses por parte del gobierno federal de México, o **(iv)** cuyas obligaciones sean total e incondicionalmente garantizadas en cuanto al pago puntual de principal e intereses por parte de cualquier agencia o autoridad del gobierno federal de México siempre y cuando dichas obligaciones sean respaldadas por la garantía crediticia total del gobierno federal de México; e

B. Inversiones a través de reportos con respecto a cualesquier instrumentos de deuda o valores de los descritos en el inciso A anterior.

Asimismo, tratándose de inversiones en valores, títulos de crédito u otros instrumentos financieros, éstos deberán contar con una calificación crediticia de corto plazo igual o mayor a “mxA-1” (en escala local) emitida por S&P Global Ratings, S.A. de C.V., o “F1” (en escala local) emitida por Fitch México, S.A. de C.V., o “MX-1” (en escala local) emitida por Moody’s de México, S.A. de C.V. o de cualquier otra agencia calificadora.

El Administrador, de manera trimestral, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles posteriores al término de cada trimestre, deberá presentar al Representante Común y a los Tenedores que así lo requieran, un informe sobre el cumplimiento al régimen de Inversiones Permitidas establecido en la presente Cláusula.

Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común serán responsables por cualquier detrimento a las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso que sean invertidas de conformidad con la presente Cláusula Décima Tercera, salvo en el caso de negligencia o mala fe del Fiduciario, y esto sea así determinado por autoridad competente en sentencia ejecutoriada elevada a rango de cosa juzgada y sea inapelable, en los términos del Artículo 391 de la LGTOC. El Administrador no podrá utilizar el Patrimonio del Fideicomiso para realizar operaciones de préstamos de valores.

Para el caso de que el Administrador no emita instrucciones por escrito con respecto a las Inversiones Permitidas que deba hacer el Fiduciario antes de las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), del día en que haya recursos disponibles en cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario procederá a efectuar inversiones en Inversiones Permitidas (según se prevé en los incisos A y B de esta Cláusula) con un vencimiento no mayor al Día Hábil siguiente, siempre y cuando exista la disponibilidad de dichas inversiones permitidas en la institución financiera donde estén radicadas las cuentas bancarias.

En cumplimiento del numeral 3.2 de la Circular 1/2005, los fondos que reciba el Fiduciario que no se inviertan de manera inmediata conforme a lo anterior, en tanto se aplican al fin pactado, deberán mantenerse depositados en la institución de crédito en que se mantenga abierta la Cuenta respectiva del Fideicomiso en la que se reciba, en el entendido que, si la institución de crédito donde se reciben dichos fondos es el propio Fiduciario, dicho depósito deberá devengar la tasa más alta que el Fiduciario pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito.

De acuerdo con las disposiciones de la Fracción XIX, inciso (b) del Artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito, el Fiduciario no será responsable de la tasa de rendimiento recibida sobre inversiones efectuadas conforme a la presente Cláusula Décima Tercera, salvo que dichos menoscabos sean consecuencia de negligencia, dolo o mala fe por parte del Fiduciario, y esto sea así determinado por autoridad competente en sentencia ejecutoriada elevada a rango de cosa juzgada y sea inapelable. Asimismo, el Fiduciario no será responsable de los resultados de cualquier inversión de los recursos líquidos del Fideicomiso, ni de cualquier detrimento en el valor de la inversión en relación con los valores en los que dichas cantidades sean invertidas y que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Por consiguiente, el Fideicomitente y los Fideicomisarios en Primer Lugar (por la simple adquisición de los Certificados Bursátiles), el Administrador y el Comité Técnico liberan expresamente al Fiduciario de cualquier responsabilidad derivada de la compra de valores o instrumentos de inversión, así como por las pérdidas o menoscabos que pudieran afectar el Patrimonio del Fideicomiso, como consecuencia de las Inversiones Permitidas efectuadas por el Fiduciario en los términos de la presente Cláusula.

En este acto se autoriza al Fiduciario, sirviendo la presente Cláusula como carta de instrucción para todos los efectos a los que haya lugar, a que, con cargo a la Reserva para Gastos, pague el importe de todos los gastos, comisiones o cualquiera otra erogación que se derive de los actos o contratos necesarios para efectuar las Inversiones Permitidas que se realicen en términos del presente Contrato. En caso de ser insuficientes las cantidades depositadas en la Reserva para Gastos, para hacer frente a dichas erogaciones, el Fiduciario quedará liberado de cualquier responsabilidad, quedando expresamente obligado el Fideicomitente a cumplir con dichas erogaciones.

La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a la disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en ese momento. Asimismo, el Fideicomitente en este acto, libera expresamente al Fiduciario de cualquier responsabilidad derivada de la compra de valores o instrumentos de inversión, así como por las pérdidas que pudieran afectar la materia del presente Fideicomiso como consecuencia de las inversiones efectuadas por el Fiduciario en los términos de esta cláusula.

El Fiduciario podrá llevar a cabo todos los actos y celebrar los contratos que se requieran para efectuar las inversiones materia del presente Fideicomiso, conforme a lo establecido en esta cláusula no estando obligado en ningún caso, a entregar físicamente los valores o instrumentos adquiridos como consecuencia de las inversiones realizadas.

13.2 Medidas Preventivas. Conforme a la Circular 1/2005, el Fiduciario ha explicado claramente y en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso el contenido del numeral 5.4 de la Circular 1/2005 y las medidas preventivas siguientes, cuyo primer párrafo se transcribe a continuación para todos los efectos 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 Instituciones de Banca de Desarrollo que corresponda en términos de sus leyes orgánicas, 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.”

A. El Fiduciario podrá realizar operaciones 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 LIC, o disposiciones que emanen de ella, le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses (las “**Operaciones con Actinver**”);

B. El Fideicomitente aprueba expresamente que se lleven a cabo las Operaciones con Actinver, siempre y cuando se trate de Inversiones Permitidas y que sea realicen a precio de mercado, y en todo caso, el Fideicomiso deberá tener el derecho a obtener la tasa de interés más alta que Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver pague por operaciones con el mismo término y cantidades similares en las fechas en que los depósitos se hagan;

C. Los derechos y obligaciones de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando como Fiduciario y por cuenta propia, no se extinguirán por confusión;

D. Cualquier departamento o área de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, que realice operaciones por cuenta propia y el departamento o área fiduciaria de dicha institución, no deberán ser dependientes directamente entre ellas; y

E. En ningún supuesto el Fiduciario invertirá el Efectivo Fideicomitado en la adquisición de instrumentos o valores de cualquier especie emitidos directamente o garantizados por cualquiera de las Afiliadas, Partes Relacionadas, subsidiarias o controladora del Fideicomitente y/o del Administrador.

DÉCIMA CUARTA. PRESTACIÓN DE SERVICIOS POR PARTES RELACIONADAS.

El Administrador, sus Partes Relacionadas o cualquier tercero que no sea un Competidor del Fideicomiso podrán prestar los servicios contables, legales y de presentación de reportes que sean autorizados por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, en cuyo caso el Fiduciario reembolsará con cargo al Patrimonio del Fideicomiso al Administrador, a las Partes Relacionadas del Administrador o a dichos terceros, según corresponda, los gastos relacionados con dichos servicios, según sean determinados por el Administrador, las Partes Relacionadas del Administrador o dichos terceros de manera razonable y de buena fe en función a registros del tiempo invertido por las personas que realicen dichos servicios; en el entendido que, dichos gastos deberán constituir gastos del Fideicomiso conforme a los términos de este Contrato para que sean reembolsados y no incluyen los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios del Administrador, sus Partes Relacionadas o cualquier tercero conforme lo establecido en la presente Cláusula.

DÉCIMA QUINTA. VALUACIONES; INFORMACIÓN; ESTADOS FINANCIEROS; REPORTES; ESTADOS DE CUENTA.

15.1. Valuaciones.

15.1.1 Valuación de los Proyectos Inmobiliarios. La valuación de las Inversiones será realizada por el Valuador Independiente, con la experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente, incluyendo las sociedades respecto de los cuales el Fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social por lo menos una vez al año al final de cada ejercicio fiscal y/o cuando haya un cambio relevante en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que, el Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que contrate a un Valuador Independiente distinto para que lleve a cabo un avalúo adicional de las Inversiones; en el entendido que, los costos de cualquier valuación de los Proyectos Inmobiliarios realizado por un Valuador Independiente se considerarán Gastos de Mantenimiento. La Asamblea de Tenedores calificará la independencia del Valuador Independiente y de cualquier valuador independiente sustituto. Las valuaciones por parte del Valuador Independiente se llevarán a cabo de conformidad con las prácticas de valuación generalmente aceptadas, empleando metodologías conforme a estándares internacionales para la valuación de capital privado y de riesgo o, según se trate, con esquemas comunes de descuento de flujos a valor presente. Las valuaciones por parte del Valuador Independiente serán entregadas al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y a los miembros del Comité Técnico dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles posteriores a que estas hubieren sido realizadas.

15.1.2 Valuación de los Certificados Bursátiles. El Fiduciario contratará al Proveedor de Precios con cargo a al Patrimonio del Fideicomiso. Posteriormente a la fecha del presente Contrato, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya a dicho Proveedor de Precios con la autorización previa del Comité Técnico en términos de la Sección 17.7.2 del presente Fideicomiso. El Proveedor de Precios valorará los Certificados por lo menos una vez al año al final de cada ejercicio fiscal y/o cuando haya un cambio relevante en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las disposiciones legales aplicables utilizando como base las valuaciones preparadas por el Valuador Independiente conforme a la Sección anterior.

15.2. Acceso a Información. El Fiduciario se obliga a otorgar al Administrador (y a las personas físicas que el Administrador instruya por escrito) acceso vía internet a la información de las Cuentas del Fideicomiso que sea necesaria a efecto de que el Administrador tenga acceso en tiempo real a la información de los saldos de dichas Cuentas del Fideicomiso para la elaboración de los reportes a que se refiere la presente Cláusula Décima Quinta. Además, el Fiduciario deberá otorgar al Administrador (y a las personas físicas que el Administrador instruya por escrito) acceso a todos y cualesquiera contratos, documentos, o cualquier otra información que pueda ser necesaria o requerida a efecto de que el Administrador pueda cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato. Los costos por la conexión empresarial a internet y las comisiones mensuales, así como cualquier otro costo incurrido por el Fiduciario para entregar la información al Administrador conforme a lo establecido en la presente Cláusula serán pagadas por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y se considerarán parte de los Gastos de Mantenimiento.

15.3. Contabilidad; Estados Financieros.

15.3.1. Contabilidad; Contador del Fideicomiso. Tan pronto como sea posible a partir de la celebración del presente Fideicomiso, el Fiduciario deberá contratar al Contador del Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, según le instruya el Administrador por escrito, para llevar a cabo la contabilidad diaria del Fideicomiso y cumplir con las obligaciones del Fideicomiso en materia fiscal a que se refiere la Cláusula Vigésima del presente Contrato; en el entendido que: **(i)** su independencia deberá ser calificada por la Asamblea de Tenedores; y **(ii)** posteriormente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya al Contador del Fideicomiso por un contador público independiente de reconocido prestigio en México; en el entendido, además, que el

Administrador podrá ser quien lleve la contabilidad del Fideicomiso, para lo cual deberá notificar al Fiduciario al respecto.

15.3.2. Auditor Externo. Inicialmente, el Fiduciario contratará, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) como el auditor externo del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; según el mismo sea ratificado por el Comité Técnico en la Sesión Inicial, en el entendido que, posteriormente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya al Auditor Externo, con la autorización previa del Comité Técnico en términos de la Sección 17.7.2 del presente Fideicomiso.

El Auditor Externo deberá enviar la documentación establecida en los artículos 84 y 84 Bis de la CUE en relación con los artículos 19 y 37 de la CUAE, relativa a los estados financieros por los ejercicios correspondientes, a fin de que el Fideicomiso, a través del Fiduciario, se encuentre en posibilidades de dar cumplimiento a lo establecido en la CUAE.

15.3.3. Estados Financieros No Auditados. Dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la terminación de cada uno de los tres primeros trimestres de cada ejercicio fiscal, y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre de cada ejercicio fiscal, el Fiduciario pondrá a disposición del Representante Común, los miembros del Comité Técnico y los Tenedores, a través de la publicación de la misma en el STIV-2, la página de la Bolsa de Valores a través del SEDI, los estados financieros trimestrales no auditados del Fideicomiso, de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión, de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras. Dichos estados financieros no auditados deberán ser preparados por el Administrador o por el Contador del Fideicomiso, según corresponda, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) y conforme a lo previsto en la Circular Única de Emisoras, en el entendido, que deberán ser entregados al Fiduciario con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a su publicación.

15.3.4. Estados Financieros Auditados. Al final de cada ejercicio fiscal del Fideicomiso, el Auditor Externo auditará los estados financieros anuales del Fideicomiso y deberá entregar dichos estados financieros auditados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común y a los miembros del Comité Técnico; en el entendido que, los estados financieros auditados deberán incluir la carta de independencia emitida por dicho Auditor Externo conforme lo establece el Artículo 84 de la Circular Única de Emisoras.

15.3.5. Estados de Cuenta. El Fiduciario contará con un registro de las operaciones que realice. Dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles siguientes al cierre de cada mes, comenzando en el mes siguiente a la fecha del presente Contrato, en la página de internet www.actinver.com pondrá a disposición para el Administrador y el Representante Común los estados de cuenta, mismos que reflejarán las cantidades que se encuentren depositadas en cada una de las Cuentas del Fideicomiso y los movimientos realizados por el Fideicomiso durante el mes inmediato anterior.

El Fiduciario preparará los estados de cuenta conforme a los formatos que han sido establecidos institucionalmente por el Fiduciario y contendrán la información que el Fiduciario determine de conformidad con sus políticas institucionales. Considerando que las Cuentas del Fideicomiso podrán ser mantenidas por una institución financiera distinta de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver; las partes acuerdan que el Fiduciario únicamente estará obligado a entregar dichos estados de cuenta con base en sus formatos institucionales, sin necesidad de replicar la información del banco correspondiente en los estados de cuenta del Fiduciario. De igual forma, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes al término de cada mes, siempre y cuando haya recibido los mismos, el Fiduciario proporcionará los estados de

cuenta recibidos por parte de las instituciones financieras en las que mantenga las Cuentas del Fideicomiso. El Administrador y el Representante Común expresan su consentimiento y aceptación para que los estados de cuenta sean enviados electrónicamente a los correos electrónicos previstos en el **Anexo “A”** referente al “Programa Libre de Papel” del presente Contrato o a cualquier otro correo electrónico que dichas Partes notifiquen al Fiduciario, en términos del referido anexo, firmado por apoderado debidamente acreditado y con facultades suficientes de cada una de las Partes. El Fiduciario no será responsable si dichos estados de cuenta no pudiesen ser entregados por causas no imputables al Fiduciario, en cuyo caso cualquiera del Administrador o el Representante Común podrán solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes.

15.4. Reportes.

15.4.1. Reporte Trimestral. El Administrador preparará en los formatos aplicables conforme a la normatividad vigente y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Contador del Fideicomiso, en su caso, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios un reporte trimestral que deberá contener los estados financieros trimestrales no auditados del Fideicomiso preparados por el Administrador o el Contador del Fideicomiso para el trimestre inmediato anterior, así como la información económica, contable y administrativa que se precise en los formatos electrónicos correspondientes, en su caso, comparando cuando menos las cifras del trimestre de que se trate con los estados financieros del ejercicio anterior de conformidad con la normatividad contable aplicable (el “**Reporte Trimestral**”).

El Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Contador del Fideicomiso, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios dicho Reporte Trimestral con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a su publicación, la cual deberá realizarse a más tardar: **(i)** en el caso de adjuntar los estados financieros trimestrales no auditados respecto de los 3 (tres) primeros trimestres del ejercicio fiscal del Fideicomiso, el vigésimo Día Hábil siguiente a la terminación del trimestre correspondiente; y **(ii)** en el caso de adjuntar los estados financieros trimestrales no auditados respecto del último trimestre del ejercicio fiscal del Fideicomiso, el cuadragésimo Día Hábil siguiente a la terminación de dicho trimestre. Cualquier Tenedor tendrá derecho de obtener, a su costa, una copia de dichos Reportes Trimestrales mediante solicitud al Representante Común.

15.4.2. Reporte Anual. A más tardar cinco días hábiles previos al 30 de abril de cada año calendario durante la vigencia del presente Contrato, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico un reporte anual (el “**Reporte Anual**”) en los términos del Anexo N Bis 2 de la Circular Única de Emisoras.

15.4.3. Otras Obligaciones de reporte e información. En adición a lo anterior, el Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador, deberá cumplir con todas las demás obligaciones de reportar y proporcionar información aplicable al Fideicomiso de conformidad con el Título Cuarto y Quinto de la Circular Única de Emisoras.

En adición, el Administrador tendrá la obligación de entregar, dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes al final de cada trimestre de cada ejercicio fiscal, al Representante Común y al Comité Técnico, así como a los Tenedores que así lo soliciten por escrito (habiendo previamente comprobado su calidad de Tenedor mediante la entrega de las constancias que Indeval expida para dichos efectos), un reporte que deberá contener, entre otros, el reporte del desempeño de sus funciones respecto al estatus que guardan las Inversiones, los Vehículos de Inversión, las Desinversiones que en su caso se tengan a la fecha, el desembolso de gastos incluyendo las Comisiones de Administración pagadas, las coinversiones de Co-Inversionistas Terceros y los Vehículos Paralelos que se tengan; así

como la información y documentación relacionada con el cumplimiento de sus funciones.

De manera general, los Tenedores tendrán el derecho a solicitar al Fiduciario a través del Representante Común, tener acceso a información de forma gratuita que el Fideicomiso no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única de Emisoras, incluyendo la información periódica financiera y jurídica del Fideicomiso y, en su caso, de los Proyectos Inmobiliarios, acompañada de los estados financieros trimestrales y anuales del Fideicomiso, de conformidad y por los medios que se determinen en la Circular Única de Emisoras; siempre que acompañen a sus solicitud la constancia que acredite la titularidad de los Certificados Bursátiles, expedida por Indeval y, en su caso, el listado de titulares emitido por el intermediario financiero correspondiente; en el entendido que, los Tenedores deberán mantener confidencial la información que les sea proporcionada conforme lo anterior. Dicha información deberá estar relacionada con las inversiones que pretenda realizar el Fiduciario, incluyendo el Memorándum de Inversión, sin perjuicio de las disposiciones que en materia de confidencialidad y de conflictos de interés se hayan establecido en los documentos de la emisión. Asimismo, el Administrador 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.

Los miembros del Comité Técnico, el Proveedor de Precios, el Valuador Independiente, el Representante Común y los Tenedores (por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles), se obligan por virtud del presente Contrato a mantener y conservar en absoluta confidencialidad respecto a la información que por virtud del presente Contrato tengan conocimiento, ya sea que esta se encuentre contenida en el clausulado del Fideicomiso o en cualquier otro convenio o contrato relacionado con el mismo, en la medida que la misma no sea información pública. La obligación de confidencialidad que aquí se menciona incluye, entre otras, la obligación de no revelar, transmitir, comunicar, usar, entregar y/o hacer accesible a cualquier tercero por medio impreso, manual, electrónico, conferencias, publicidad o cualquier otra forma o medio (incluso en una manera temporal o si se regresa), ya sea en parte o en su conjunto a terceras personas, la información de los Proyectos Inmobiliarios referida en esta Sección; a menos que dicha información sea del conocimiento público o que su revelación, transmisión, comunicación, uso o entrega deba realizarse de conformidad con la legislación aplicable, sea ordenada por una autoridad competente con fundamento en la legislación aplicable o en cumplimiento a las funciones y obligaciones a su cargo conforme al presente Contrato.

Adicionalmente, en caso que la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro, imponga una sanción, a través de resolución definitiva, a las SIEFORES que sean Tenedores, por errores u omisiones en el reporte 0343 establecido en la “Circular CONSAR 19-21, modificaciones y adiciones a las reglas generales a las que deberá sujetarse la información que las administradoras de fondos para el retiro, las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro, las entidades receptoras y las empresas operadoras de la base de datos nacional SAR, entreguen a la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro”; que a su vez se derive de errores u omisiones en la información que les sea entregada por el Administrador, éste tendrá responsabilidad frente a dichos Tenedores a los que se imponga la sanción.

DÉCIMA SEXTA. ASAMBLEAS DE TENEDORES.

16.1. Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y, en todo lo que no contravenga lo previsto en esta Cláusula, se regirá por las disposiciones contenidas en el Título, la LMV, y en lo no previsto y/o conducente en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y demás artículos correlativos de la LGTOC y de conformidad con lo establecido en los

artículos 64 Bis 1, y 68 de la LMV, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

El Administrador y el Fiduciario podrán asistir a las Asambleas de Tenedores como observadores (con voz, pero sin voto).

16.1.1 Asamblea Inicial de Tenedores. Dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario previa solicitud por escrito del Administrador deberá convocar a una Asamblea de Tenedores, (la “**Asamblea Inicial**”), la cual se deberá celebrar en cuanto sea prácticamente posible, en la cual **(i)** los Tenedores por la tenencia individual o en conjunto de cada 10% (diez por ciento) del número total de los Certificados Bursátiles en circulación podrán designar a un miembro del Comité Técnico (y a su(s) respectivo suplente(s)) o, en su defecto, se reservarán o renunciarán a dicho derecho; en el entendido que, los Tenedores que renuncien a dicho derecho, podrán ejercerlo más adelante en una Asamblea de Tenedores posterior; en el entendido, además, que los Tenedores que no designen a miembros del Comité Técnico y no renuncien a su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico en dicha Asamblea Inicial podrán ejercer su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico o podrán renunciar a dicho derecho en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común dicha renuncia será temporal; **(ii)** se aprobarán las políticas y los planes de compensación para los miembros del Comité Técnico, según los mismos sean propuestos por el Administrador; **(iii)** se deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico; **(iv)** se deberá calificar la independencia del Valuador Independiente y el Proveedor de Precios; y **(v)** los Tenedores deberán discutir y resolver respecto de cualquier otro asunto que haya sido debidamente presentado para su discusión en dicha Asamblea de Tenedores.

16.2 Convocatorias. Los Tenedores se reunirán en Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Fiduciario, salvo en el caso señalado en el siguiente párrafo. El Administrador, cualquier miembro del Comité Técnico y/o el Representante Común podrán solicitar al Fiduciario, en cualquier momento, que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; en el entendido, el Fiduciario, previa publicación de la convocatoria deberá contar en todo momento con la aprobación del Administrador cuando éste último hubiere solicitado la convocatoria respectiva o del miembro del Comité Técnico que la haya solicitado, en su caso, y del Representante Común en todos los casos. El Administrador o el miembro del Comité Técnico que hubiese solicitado la convocatoria y el Representante Común contarán con un plazo de 3 (tres) Días Hábiles para dar su visto bueno o comentarios a partir de que reciban el proyecto de convocatoria, en el entendido que, si no dan respuesta al Fiduciario dentro de dicho plazo, se entenderá, para todos los efectos legales, que el Administrador o dicho miembro del Comité Técnico o el Representante Común otorgaron su aprobación. Si el Fiduciario no llevara a cabo dicha convocatoria dentro del término de 15 (quince) días naturales siguientes a que se le hubiere solicitado, el Representante Común dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes estará obligado a expedir dicha convocatoria, y ante la omisión de este último, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador o de cualquier miembro del Comité Técnico, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para la Asamblea de Tenedores dentro del término de 10 (diez) días naturales a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación,

el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria respectiva.

Los Tenedores deberán tener a su disposición, de forma gratuita y con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en la que se celebre la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria respectiva, así como de forma electrónica, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día incluidos en dicha convocatoria.

Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores, ya sea que las mismas se efectúen por el Representante Común, o por el Fiduciario, según corresponda, se publicarán una vez en cualquier periódico de amplia circulación nacional y en el SEDI de la Bolsa de Valores en que coticen, y serán entregadas al Fiduciario o al Representante Común, según corresponda, y al Administrador por correo electrónico, con al menos 10 (diez) 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 en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común o en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

16.3 Aplazamiento de decisiones. Los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho a solicitar al Representante Común que aplaze por una sola vez, hasta por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. Respecto de aquellos Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos del presente inciso, el Secretario deberá dejar constancia en el acta respectiva, la ausencia de dichos Tenedores, y los Certificados Bursátiles de dichos Tenedores no serán considerados para el quórum de instalación y de votación respecto de los asuntos pendientes a discutir en la respectiva Asamblea de Tenedores; en el entendido que, en todo momento deberán cumplirse los quórum de instalación y votación previstos en el presente Contrato y en los demás Documentos de la Emisión para el desahogo de los puntos de que se trate, y en la medida que no se cumplan los mismos, se proceda a efectuar, en su caso, una ulterior convocatoria respecto de los puntos correspondientes. Lo anterior, será únicamente para los efectos señalados en la presente Cláusula y no implica perjuicio alguno a los derechos de oposición de los Tenedores que, a ese momento y de conformidad con las disposiciones aplicables, ya no se encuentren presentes. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el último párrafo del Artículo 220 y el Artículo 223, fracción I de la LGTOC.

16.4. Asistencia, decisiones y actas. Para concurrir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán entregar al Representante Común las constancias de depósito que expida el Indeval que evidencien sus respectivos Certificados en circulación y el listado de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, según sea el caso, en el lugar que se designe en la convocatoria a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que dicha Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la Asamblea de Tenedores por un apoderado, acreditado con carta poder firmada ante 2 (dos) testigos o por cualquier otro medio autorizado por la Ley Aplicable.

El secretario de la Asamblea de Tenedores levantará un acta reflejando las resoluciones adoptadas por los Tenedores. A dicha acta se le agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores y por los escrutadores. Las actas, los documentos y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores serán conservados por el Representante Común y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a solicitar al Representante Común, a costa de dichos Tenedores, que les expida

copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario y el Administrador tendrán derecho a recibir del Representante Común una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Las instrucciones que la Asamblea de Tenedores dirija al Fiduciario derivadas de los acuerdos tomados mediante dicha Asamblea de Tenedores deberán constar por escrito y ser firmadas por el presidente y secretario de dicha Asamblea de Tenedores o por delegados especiales designados en la misma, o bien, por el Administrador cuando en la referida Asamblea de Tenedores se le haya delegado dicha facultad.

Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación en ese momento, y en dichas Asambleas de Tenedores, los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados en circulación de los que sean titulares, computándose un voto por cada Certificado en circulación con derecho a voto respecto al asunto en cuestión. Por regla general, en caso de que una Asamblea de Tenedores se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Certificados que estén en ella representados, y sus decisiones serán válidas, salvo los casos previstos de manera distinta en el Contrato de Fideicomiso, cuando sean aprobadas por el voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados con derecho a votar representados en dicha Asamblea de Tenedores.

Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común quien actuará como presidente y designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores.

Las resoluciones unánimes adoptadas fuera de Asamblea de Tenedores por aquellos Tenedores que representen la totalidad de los Certificados con derecho a voto, tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieran sido adoptadas en Asamblea de Tenedores, siempre que dichas resoluciones sean por escrito y sean notificadas al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común, en el entendido que, dichas Personas deberán contar con copia de dichas resoluciones.

Los Tenedores que acudan a una Asamblea de Tenedores y que tengan un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso en algún punto del orden del día deberán **(i)** revelar la existencia de dicho Conflicto de Interés, así como los detalles de dicho Conflicto de Interés a menos que el Tenedor respectivo se encuentre obligado legal o contractualmente a guardar secreto o confidencialidad al respecto, **(ii)** abstenerse de deliberar respecto de dicho punto del orden del día, por lo que el Tenedor con Conflicto de Interés deberá ausentarse del lugar en donde esté teniendo lugar la Asamblea de Tenedores respectiva mientras se delibera y vota el asunto en que tenga conflicto, sin que se afecte el quórum de instalación de la Asamblea de Tenedores, y **(iii)** abstenerse de votar respecto del punto del orden del día en el que dicho Tenedor tenga conflicto; en el entendido que, **(x)** los Certificados Bursátiles que sean propiedad del Tenedor que tenga un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso no computarán para efectos del cálculo de los quórum requeridos para la instalación de la Asamblea de Tenedores y votación de dicho punto del orden del día, y **(y)** una vez discutido dicho punto del orden del día, el Tenedor que hubiese tenido el conflicto podrá reingresar a la Asamblea de Tenedores, y podrá deliberar y votar respecto del resto de los puntos del orden del día en los que no tenga un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso.

Si un Tenedor considera que un Conflicto de Interés existe o pueda existir, respecto de cualquier otro Tenedor, dicho Tenedor deberá declararlo ante los demás Tenedores y solicitar que los Tenedores involucrados en el Conflicto de Interés se abstengan de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto correspondiente. En caso de que el Tenedor respecto del cual se considere

que existe o pueda existir un Conflicto de Interés no esté de acuerdo con dicha consideración, la Asamblea de Tenedores sin que dicho punto se encuentre dentro del orden del día, con el voto favorable de la mayoría de los Tenedores con derecho a voto presentes en la Asamblea respectiva, excluyendo al Tenedor que declaró el potencial conflicto y al Tenedor cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberá decidir si dicho Conflicto de Interés efectivamente existe o pudiera existir, en caso de que la Asamblea de Tenedores, no adopte una resolución en relación con que dicho Tenedor conflictuado tiene un Conflicto de Interés, se entenderá que el Tenedor conflictuado no tiene Conflicto de Interés alguno.

16.5 Derecho de Oposición. Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares del 20% (veinte por ciento) o más del número de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho a oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores, siempre y cuando los reclamantes no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la fecha de adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia.

16.6 Acción de responsabilidad. Los Tenedores podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones establecidas en el presente Contrato, cuando en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más del número de Certificados Bursátiles en circulación.

Las acciones que tengan por objeto exigir responsabilidad en términos de esta Sección, prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

16.7 Facultades de la Asamblea de Tenedores. No obstante, otras facultades que se le otorgan en otras Cláusulas del presente Contrato, la Asamblea de Tenedores tendrá las que se establecen en las siguientes Secciones; en el entendido que, el quórum de instalación y votación previsto en la presente Cláusula para cada caso se computará únicamente tomando en consideración aquellos Certificados Bursátiles con derecho a voto respecto del asunto de que se trate.

Salvo que el presente Contrato o la Ley Aplicable expresamente requieran una mayoría superior para la adopción de resoluciones por parte de la Asamblea de Tenedores, para que una Asamblea de Tenedores se considere válidamente instalada en primera convocatoria, deberán estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores los Tenedores que representen al menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y cada resolución en dicha Asamblea de Tenedores será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto respecto al asunto de que se trate representados en dicha Asamblea de Tenedores; en el entendido que, una Asamblea de Tenedores reunida en segunda o ulteriores convocatorias se considerará válidamente instalada con cualesquiera Tenedores que se presenten a dicha Asamblea, y cada resolución en dicha Asamblea de Tenedores será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto representados en dicha Asamblea de Tenedores.

16.7.1. Asuntos que requieren quórum de asistencia y votación ordinarios. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera convocatoria, que estén representados más del 50% (cincuenta por ciento) de los Certificados en circulación con derecho a voto, y las decisiones se tomen por la mitad más uno de los Certificados computables. Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de Certificados representados, siempre que se tomen por la mitad más uno de los Certificados computables:

A. Aprobar cualquier operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitación, cualesquier Inversiones, adquisiciones, enajenaciones, desinversiones, contratación de financiamientos, operaciones con instrumentos derivados, operaciones cambiarias, endeudamiento, gravámenes y otorgamiento de garantías, que pretendan realizarse cuando representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; en el entendido, que **(i)** para efectos de realizar de que el Administrador realice este cálculo, únicamente se tomarán en cuenta las operaciones que realice el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por lo que no se tomarán en cuenta cualesquiera inversiones respecto de cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión que realice cualquier tercero, ya sean como deuda o capital, incluyendo, sin limitación, cualquier financiamiento, y **(ii)** las Inversiones Adicionales se contabilizarán de manera conjunta con las Inversiones relacionadas con las mismas para efecto de determinar si se requiere la aprobación de la Asamblea de Tenedores establecida en el presente inciso con respecto a dichas Inversiones Adicionales.

B. Aprobar el Destino de los Recursos con respecto a cada Llamada de Capital, cuando el monto de dicha Llamada de Capital represente el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido que, dicha autorización no se duplicará con aquélla a la que se refiere el numeral A anterior.

C. Aprobar cualquier operación del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, cualesquier Inversiones, adquisiciones, enajenaciones, desinversiones, contratación de financiamientos, operaciones con instrumentos derivados, operaciones cambiarias, gravámenes y otorgamiento de garantías que pretendan realizarse cuando representen el 10% (diez por ciento) o más del patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, en caso de que dichas operaciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(i)** que sean Partes Relacionadas de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, del Administrador o del Fideicomitente, o **(ii)** que representen un Conflicto de Interés; en el entendido, además, que una coinversión con Vehículo Paralelo no se considerará como una operación de Partes Relacionadas, salvo que se considere que representa un Conflicto de Interés.

D. Calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico. La independencia se calificará en términos de la LMV, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones aplicables.

E. Aprobar la contratación de Asesores Independientes.

F. Calificar la independencia del Valuador Independiente.

G. Designar un Miembro Independiente en el Comité Técnico, conforme a la propuesta de cualquier Tenedor de Certificados Bursátiles, así como aprobar los emolumentos que deba recibir; lo anterior sin menoscabo del derecho de cada Tenedor para el nombramiento de Miembros Independientes derivado de su tenencia de Certificados Bursátiles conforme a lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso.

H. Aprobar cambios de Control en el Administrador.

I. Aprobar que el Fiduciario reconstituya la Reserva para Gastos de Asesoría.

J. Aprobar la contratación, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de los terceros que asistan al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, en términos de la Sección 19.3 del Fideicomiso.

16.7.2. Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación de al menos el 66.66%. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera convocatoria, que estén representados el 66.66% (sesenta y seis punto sesenta y seis por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 66.66% (sesenta y seis punto sesenta y seis por ciento) o más de los Certificados computables en Asamblea. Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de Certificados representados, siempre que se tomen por la mitad más uno de los Certificados computables:

A. Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión.

B. Aprobar cualquier Inversión que no cumpla con los Lineamientos de Inversión.

C. Aprobar cualquier modificación a los Límites de Apalancamiento.

D. Aprobar cualquier endeudamiento que no cumpla con los Límites de Apalancamiento.

E. Aprobar la terminación del Modo de Suspensión o el inicio del proceso de desinversión del Patrimonio del Fideicomiso.

F. Aprobar a los candidatos presentados por el Administrador, para sustituir al Funcionario Clave, en caso de que haya dejado de cumplir con el Tiempo Mínimo de Funcionario, en términos de la Sección 10.2 del Fideicomiso.

G. Aprobar la instrucción al Fiduciario para que desinvierta Inversiones conforme a la Cláusula Vigésima Primera, incurra en deuda y/o realice Llamadas de Capital, para pagar al Administrador las obligaciones asumidas por el Fideicomiso conforme a lo establecido en la Sección 7.7 del presente Contrato.

16.7.3. Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación de al menos el 75%. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera convocatoria, que estén representados el 75% (setenta y cinco por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 75% (setenta y cinco por ciento) o más de los Certificados computables en Asamblea. Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud

de segunda o ulterior convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de Certificados representados, siempre que se tomen por la mitad más uno de los Certificados computables:

A. Aprobar la remoción y el reemplazo del Administrador en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración.

B. Aprobar la remoción y sustitución del Representante Común.

C. Aprobar la remoción y sustitución del Fiduciario.

D. Aprobar la terminación del Fideicomiso en el caso que se cumplan cada uno de los siguientes tres supuestos: **(i)** haya concluido el Periodo de Inversión; **(ii)** que todas las Inversiones hayan sido objeto de una Desinversión, o hayan sido declaradas como pérdida por el Administrador (con la aprobación del Comité Técnico); y **(iii)** todo el endeudamiento asumido directa o indirectamente por el Fideicomiso de conformidad con este Contrato haya sido repagado, y no queden más obligaciones pendientes del Fideicomiso de cualquier naturaleza, incluyendo obligaciones contingentes o desconocidas, en cuyo caso, la Asamblea de Tenedores podrá resolver que se distribuya todo el efectivo remanente en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, en caso de que el Administrador haya sido removido de conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Fiduciario no podrá terminar el Fideicomiso hasta que todos y cada uno de los montos adeudados al Administrador removido de conformidad con el Contrato de Administración hayan sido pagados en su totalidad.

E. Aprobar extensiones al Periodo de Inversión.

F. Aprobar cualquier modificación a los esquemas de compensación y comisiones pagaderas o cualquier otro concepto por el Fideicomiso en favor del Administrador, de los miembros del Comité Técnico u órgano equivalente del Fideicomiso (en su caso), o cualquier tercero; en el entendido que, las Comisiones de los Proyectos no requerirán aprobaciones adicionales, siempre y cuando se incluyan dentro de los Gastos de Inversión aprobados y sean conforme a los términos establecidos en el **Anexo “B”**, del Contrato de Administración.

G. Aprobar el pago de Comisiones de los Proyectos cuyos términos sean distintos a los establecidos en el **Anexo “B”** del Contrato de Administración.

H. Aprobar cualquier modificación a los Documentos de la Emisión; en el entendido que, la aprobación de la Asamblea de Tenedores no será requerida si el objeto de dicha modificación es para **(i)** satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia, o regulación de cualquier Autoridad Gubernamental o incluida en cualquier legislación o regulación federal o local, y **(ii)** subsanar cualquier error de forma (e.g. ortográfico o de gramática) en los Documentos de la Emisión o cualquier inconsistencia entre los Documentos de la Emisión. No obstante, lo anterior, el Fiduciario deberá informar a los Tenedores, a través de la Bolsa de Valores por medio del SEDI, sobre cualquier modificación al presente Contrato de Fideicomiso.

I. Aprobar cualquier reapertura o Ampliación, ya sea del Monto Máximo de la Emisión o del número de Certificados Bursátiles.

J. Consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario.

K. Prorrogar la Fecha de Terminación del Fideicomiso con el objeto de cumplir con los Fines del Fideicomiso; en el entendido que, las prórrogas podrán ser aprobadas por periodos de hasta 1 (un) año cada una y hasta un máximo de 2 (dos) prórrogas, y serán aplicables igualmente al Título que ampare los Certificados Bursátiles y demás Documentos de la Emisión.

L. Aprobar cualquier modificación a los Fines del Fideicomiso, y la extinción anticipada del mismo.

16.7.4 Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación del 90%. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera o ulterior convocatoria, que estén representados el 90% (noventa por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 90% (noventa por ciento) o más de los Certificados computables en Asamblea:

A. Aprobar la remoción y el reemplazo del Administrador sin causa de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración.

16.7.5 Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación del 95%. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera o ulterior convocatoria, que estén representados el 95% (noventa y cinco por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 95% (noventa y cinco por ciento) o más de los Certificados computables en Asamblea:

A. Aprobar la instrucción al Fiduciario para que lleve a cabo la cancelación de la inscripción de los Certificados en circulación en el RNV de conformidad con el Artículo 108 fracción III de la LMV.

16.7.6 Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación del 100%. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera convocatoria o ulterior convocatoria, que estén representados el 100% (cien por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 100% (cien por ciento) de los Certificados computables en Asamblea, en primera o ulterior convocatoria:

A. Aprobar la suspensión del Periodo de Inversión.

16.8 Fortem Capital como Tenedor. Con el propósito de evitar potenciales conflictos de interés que pudiesen surgir de Fortem Capital (o cualquiera de sus Afiliadas) como Tenedor de los Certificados, y solo en la medida en que el Administrador (o cualesquier otra Afiliada o subsidiaria de Fortem Capital) no haya sido removido como administrador del Fideicomiso, entonces Fortem Capital (o la Afiliada correspondiente) como Tenedor de los Certificados no tendrá derecho de deliberar o votar respecto de los siguientes asuntos: **(i)** remoción del Administrador con o sin causa; **(ii)** determinación o modificación a la Comisión de Administración (salvo que dicha modificación sea en perjuicio del Administrador), **(iii)** modificación de los Límites de Diversificación y Lineamientos de Inversión; y **(iv)** Operaciones con Partes Relacionadas del Administrador, y cualquier operación que represente un Conflicto de Interés para el Administrador, ; en el entendido que, los Certificados propiedad de Fortem Capital (o la Afiliada correspondiente) no computarán para los quórum de instalación o de votación requeridos en la Asamblea de Tenedores en que se trate cualquiera de los asuntos anteriores; en el entendido, además, que para cada Asamblea de Tenedores en que se vayan a resolver cualquiera de los asuntos anteriores, Fortem Capital notificará o, en su caso, causará que sus Afiliadas notifiquen al Representante Común, el número de Certificados de los

que son titulares, así como de los puntos del orden del día en que dichos Certificados tienen un conflicto de interés, a efecto de que no sean considerados para efectos de calcular el quórum de instalación y votación respectivos.

16.9 Convenios de Voto. Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la Bolsa de Valores por medio del SEDI, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. En dichos convenios se podrá estipular (i) la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico, en cuyo caso deberá estarse a lo que para estos supuestos se contempla en los Documentos de la Emisión y, en todo caso, bastará con la notificación al Fiduciario o al Representante Común por los medios establecidos en los Documentos de la Emisión, en el entendido de que, la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer dicho derecho será temporal, por lo que cualquier Tenedor que renuncie a su derecho podrá ejercerlo nuevamente en una Asamblea de Tenedores posterior, (ii) opciones de compra o venta entre los Tenedores de los Certificados Bursátiles, o (iii) cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o con los derechos económicos de los Tenedores en relación con los Certificados.

16.10 Competidores. Los Tenedores, mediante la adquisición de cualquier Certificado Bursátil emitido conforme al presente Contrato, en este acto convienen que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier Asamblea de Tenedores en la que se discuta la remoción del Administrador conforme a lo establecido en el presente Contrato respecto de dicho punto; en el entendido que, un Tenedor no se considerará como un Competidor por el solo hecho de que dicho Tenedor también haya adquirido certificados bursátiles considerados como certificados de capital de desarrollo, de proyectos de inversión o inmobiliarios emitidos por otros fideicomisos emisores; y en el entendido, además, que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no serán tomados en cuenta para determinar el quórum de instalación y votación en las Asambleas de Tenedores respecto de dichos asuntos, para tales efectos los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso deberán notificar al Representante Común.

DÉCIMA SÉPTIMA. COMITÉ TÉCNICO.

17.1 Constitución del Comité Técnico. De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la LIC, así como en las disposiciones señaladas en la Circular 1/2005 expedida por el Banco de México, en este acto se constituye un Comité Técnico (el “**Comité Técnico**”) que permanecerá en funciones durante la vigencia del presente Fideicomiso.

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros, de los cuales, cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes. Por “Miembro Independiente” se entenderá aquella persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV. La independencia se calificará respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador y de cualquier tercero que lo sustituya. La independencia de los miembros del Comité Técnico será calificada por la Asamblea de Tenedores en la que se ratifiquen los nombramientos o donde se informe sobre dichas designaciones. Cualquier miembro que cumpla los requisitos establecidos en la LMV para ser considerado como un Miembro Independiente deberá ser confirmado por la Asamblea de Tenedores con dicho carácter.

Los miembros del Comité Técnico serán designados de la siguiente forma:

A. Previo a la Fecha de Emisión Inicial, el Administrador designará 2 (dos) miembros propietarios y uno o más suplentes, sin que sea necesario, exclusivamente para la Sesión Inicial del Comité Técnico, que existan Miembros Independientes en el Comité Técnico;

B. Con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares del 10% (diez por ciento) o más del número total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho a designar y, en su caso, revocar la designación por ellos efectuada de, un solo miembro propietario por cada 10% (diez por ciento) del número total de Certificados Bursátiles en circulación de los que sea titular y uno o más suplentes, ante el Comité Técnico, en el entendido que si el Administrador (directamente, o a través de sus Afiliadas o subsidiarias) adquiere Certificados Bursátiles, el mismo renuncia expresamente a nombrar miembros en el Comité Técnico conforme a este inciso B;

C. El Administrador podrá designar, posteriormente a las designaciones que hagan los Tenedores, a los demás miembros propietarios y sus respectivos suplentes que formen parte del Comité Técnico conforme a lo establecido en esta Sección, sin exceder el número máximo de miembros estipulados en el primer párrafo de esta Sección y respetando el porcentaje de Miembros Independientes que deben integrar el Comité Técnico conforme al presente Contrato. Lo anterior, en el entendido que el no ejercicio del derecho previsto en el inciso B anterior por parte de un Tenedor, no será entendido como una renuncia a tal derecho.

En adición a lo anterior, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de proponer y aprobar la designación de Miembros Independientes del Comité Técnico, sin exceder el número máximo de miembros que los pueden conformar en términos de la presente Sección. Los Miembros Independientes del Comité Técnico podrán percibir los emolumentos que la Asamblea de Tenedores determine, en su caso. Asimismo, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de discutir y, en su caso, designar un Miembro Independiente que hubiere sido propuesto por cualquier Tenedor de Certificados Bursátiles así como los honorarios de éste, lo anterior sin menoscabo del derecho de cada Tenedor para el nombramiento de Miembros Independientes derivado de su tenencia de Certificados Bursátiles conforme a lo establecido en el presente Contrato; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores podrá designar a miembros del Comité Técnico conforme al presente párrafo únicamente en la medida en la que el Administrador retenga el derecho y posibilidad de designar a la mayoría de los miembros del Comité.

El plazo mínimo para la duración de las funciones de los miembros del Comité Técnico será de 1 (un) año.

Podrán asistir a todas las sesiones representantes del Fiduciario y del Representante Común, en ambos casos con voz, pero sin voto, por lo que no tendrán responsabilidad alguna por las decisiones adoptadas por el Comité Técnico, y podrán hacerlo aquellas personas que el propio Comité Técnico, conforme a la propuesta de alguno de sus miembros, designe como invitados especiales en virtud de sus conocimientos y experiencia en la materia sobre la que verse la sesión de que se trate. En caso de que el Fiduciario o el Representante Común no asistan a las reuniones del Comité Técnico, las resoluciones adoptadas en dicha sesión continuarán siendo válidas.

El Administrador deberá notificar por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común, los nombramientos que haya hecho conforme a la presente Sección, con documento que contenga la firma del miembro designado y adjuntando copia de su identificación oficial donde aparezca la misma firma, de igual forma el miembro designado estará obligado a entregar al Fiduciario, a través del Administrador, toda la información que le sea razonablemente solicitada por

el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y Conocimiento del Clientes del Fiduciario (identificadas como “**Know Your Customer**”), en términos de lo dispuesto en las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el artículo 115 de la LIC, la Ley Aplicable y a las políticas institucionales del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero, la cual deberá actualizarse anualmente. La Asamblea de Tenedores deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes nominados por el Administrador y por los Tenedores. Por otro lado, los Tenedores podrán realizar el nombramiento de los miembros del Comité Técnico a que tengan derecho conforme al apartado B anterior, en una Asamblea de Tenedores o por escrito mediante notificación al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común. El Representante Común proporcionará al Fiduciario un ejemplar del acta de la Asamblea de Tenedores, en la que conste dicha designación; en el entendido que, en caso de tratarse de la designación de un Miembro Independiente se requerirá también la calificación de independencia respecto del Fideicomitente y el Administrador por parte de la Asamblea de Tenedores en términos de este Contrato y la legislación aplicable.

Asimismo, durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario o el Representante Común, según corresponda en términos de la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso, deberán convocar a Asamblea de Tenedores según se requiera para realizar el nombramiento, calificación y/o la ratificación de Miembros Independientes del Comité Técnico.

El Administrador y los Tenedores podrán en cualquier momento remover o sustituir a los miembros que respectivamente hayan nombrado, mediante notificación al Fiduciario con copia al Representante Común que reúna los mismos requisitos señalados en el párrafo anterior, excepto que no será necesario que el documento en que se notifique la remoción o sustitución contenga la firma del miembro designado, al no ser necesario su consentimiento; en el entendido que en el caso de las revocaciones y sustituciones efectuadas por los Tenedores, la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente conocerá dicha circunstancia y a partir de dicha fecha, dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico y el miembro sustituto entrará en funciones. La revocación surtirá efectos a partir de la entrega de la notificación correspondiente al Fiduciario; en el entendido que, en el caso que cualquier Tenedor o grupo de Tenedores hayan dejado de poseer los Certificados suficientes para mantener el nombramiento de uno o más miembros del Comité Técnico que previamente hayan nombrado, dicho Tenedor o grupo de Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de la situación mencionada al Fiduciario y al Representante Común, y en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente el Representante Común declarará dicha circunstancia y a partir de esa fecha, el miembro del Comité Técnico de que se trate (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico; en el entendido, además, que, después de la fecha en que dicho Tenedor o Tenedores hayan dejado de ser propietarios del 10% (diez por ciento) requerido de los Certificados en circulación (y dicha circunstancia sea del conocimiento del Fiduciario 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 de voto en las sesiones del Comité Técnico, y no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico. Una vez removidos los miembros mencionados, se podrán realizar nuevos nombramientos de miembros del Comité Técnico por medio de la Asamblea de Tenedores.

Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia por el/los suplentes que les corresponda; en el entendido que, la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro propietario del Comité Técnico resultará en su remoción automática con efectos inmediatos, y el Administrador o el Tenedor o los Tenedores que lo hayan designado, según corresponda, tendrán el derecho de designar a un nuevo miembro propietario y a sus respectivos suplentes en la medida en que cumplan con los requisitos establecidos en el presente Contrato para designar a dicho miembro propietario o suplente nuevo.

Cualquier miembro del Comité Técnico que sea nombrado por el Administrador y los Tenedores sólo podrá ser revocado por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Este derecho de los tenedores para efectuar la designación de miembros del Comité Técnico podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de la Asamblea de Tenedores respectiva.

En el supuesto de que las opiniones que emitan la mayoría de los Miembros Independientes, no esté de acuerdo con la determinación del Comité Técnico se revelará la información al público inversionista a través del SEDI de la Bolsa de Valores por el Fiduciario.

El Fiduciario y el Administrador sólo darán cumplimiento con las instrucciones recibidas por el Comité Técnico que se encuentre constituido conforme a lo anteriormente descrito. Asimismo, el Comité Técnico podrá nombrar delegados especiales, que podrán o no ser miembros de dicho comité, para el seguimiento y ejecución de sus resoluciones.

17.2 Derechos de los Tenedores ante el Comité Técnico. Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares del 10% (diez por ciento) o más del número total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrá derecho a designar a un miembro propietario y su respectivo suplente ante el Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de tenencia del número total de Certificados Bursátiles en circulación del que sean titulares, conforme a lo dispuesto en la Sección 17.1 del Fideicomiso.

En caso de que los miembros del Comité Técnico celebren convenios para el ejercicio del voto en las sesiones de dicho órgano, incluyendo, entre otros, aquellos en que se estipule ejercer el voto de los miembros que no califiquen como Miembros Independientes en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador, en caso de que estos pertenezcan al Comité Técnico, deberán notificar al Fiduciario, con copia al Representante Común sobre dicha celebración y las características de dichos convenios, para lo cual contarán con 5 (cinco) Días Hábiles a partir de su concertación a fin de que el Fiduciario, pueda revelarlo al público inversionista a través del SEDI, así como para que se difunda su existencia en el informe anual del Fideicomiso.

17.3 Sesiones del Comité Técnico. El Comité Técnico sesionará en forma ordinaria conforme al calendario que se apruebe en la primera junta de cada año y en forma extraordinaria cuando resulte necesario para el debido cumplimiento de sus funciones y previa convocatoria enviada a los demás miembros del Comité Técnico conforme a la Sección 17.4 siguiente. No será necesaria dicha convocatoria cuando se encuentren reunidos la totalidad de los miembros del Comité Técnico.

El Comité Técnico elegirá como Presidente (el “**Presidente**”) a uno de los miembros elegidos por el Administrador y como Secretario (el “**Secretario**”) a una Persona, quien podrá ser una Persona ajena al Fideicomiso y que no sea miembro del Comité Técnico. En caso de que el Presidente o Secretario estén ausentes en una sesión del Comité Técnico o no tengan derecho a votar en la misma en términos del presente Contrato, previo al inicio de dicha sesión, los demás miembros del Comité Técnico con derecho a votar en dicha sesión nombrarán por mayoría a un miembro con derecho a voto en dicha sesión como Presidente para dicha sesión únicamente, y a una Persona, que no requerirá ser miembro del Comité Técnico, como Secretario únicamente para dicha sesión.

Salvo que el presente Contrato requiera un quorum de instalación o votación distinto, para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de los miembros (o los respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión deberán estar presentes, en el entendido que, si no se cumple con dicho quórum y el Comité Técnico debe

reunirse en virtud de una segunda convocatoria, la sesión se considerará válidamente instalada con cualquier número de miembros presentes (o los respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión. En cualquier caso, todas las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes (o los respectivos suplentes) en dicha sesión que tengan derecho a votar, salvo que el presente Contrato requiera un quorum de votación distinto.

En caso que, de la información presentada por el Administrador previo o durante cada sesión del Comité Técnico, o aquella información derivada de inversiones por realizar que no requieran de la autorización del Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, se derive la posible existencia de una operación con Partes Relacionadas del Administrador, Fortem Capital o del Funcionario Clave, incluyendo, sin limitar, operaciones con compañías en las cuales hayan invertido o inviertan otros vehículos de inversión administrados a la fecha del presente Fideicomiso por el Administrador, y el Administrador no lo haya dado a conocer, cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá invocar la existencia de dicho conflicto de interés, en cuyo caso someterá dicha situación y la potencial inversión de que se trate a la consideración del Comité Técnico (en sesión en la cual los miembros designados por el Administrador, deberán abstenerse de votar respecto de dicho punto del orden del día), junto con aquella evidencia que acredite el mencionado conflicto.

Por otro lado, el miembro del Comité Técnico, incluyendo a los Miembros Independientes, que en cualquiera asunto a ser tratado por dicho comité tenga un conflicto de interés, deberá manifestarlo a los demás miembros del Comité Técnico presentes y abstenerse de toda deliberación y resolución al respecto. Para efectos del presente Contrato, se considerará que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés, además del caso que tenga un interés personal que sea opuesto al Fideicomiso, el caso en que la Persona que lo haya designado tenga un conflicto de interés.

Los miembros del Comité Técnico no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier asunto en que dicho miembro (o la Persona que lo designó) tenga un Conflicto de Interés. En caso de que dicho miembro (o las personas que lo designaron) tenga un Conflicto de Interés, deberá abstenerse de deliberar y votar en dicho asunto. Lo anterior, sin que se afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico.

En caso de que cualquier miembro del Comité Técnico considere razonablemente que cualquier otro miembro del Comité Técnico (incluyendo, sin limitación, cualquier miembro nombrado por el Administrador) tiene un Conflicto de Interés respecto de cualquier asunto presentado para aprobación del Comité Técnico, aquel miembro deberá someter el supuesto Conflicto de Interés a los Miembros Independientes del Comité Técnico, quienes tendrán la facultad de confirmar o negar la existencia del supuesto conflicto de interés. Cualquier resolución de los Miembros Independientes del Comité Técnico que confirme la existencia de un conflicto de interés conforme al presente, requerirá el voto favorable de dos terceras partes de los Miembros Independientes del Comité Técnico. En caso que se determine la existencia de un Conflicto de Interés, los Miembros Independientes deberán notificar al Administrador y al Fiduciario por escrito (con copia al Representante Común) de dicha determinación y como consecuencia los miembros del Comité Técnico respecto de los cuales se confirmó la existencia de un Conflicto de Interés, no tendrán derecho a votar en el asunto respectivo; en el entendido, que si el Conflicto de Interés es respecto del Administrador, la resolución respectiva deberá ser tomada por la Asamblea de Tenedores.

Cuando el Administrador actúe de conformidad con la autorización del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores, o de acuerdo con estándares o procedimientos recomendados por el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores con respecto al posible conflicto de interés, no será responsable por los actos que realice conforme a lo anterior salvo que deriven de su dolo, mala fe o negligencia.

El Secretario levantará un acta de cada junta del Comité Técnico en la que se hagan constar los acuerdos adoptados en la junta y que deberá ser firmada por dicho Secretario y por el Presidente, y la lista de asistencia deberá ser firmada por todos los miembros del Comité Técnico con derecho a voto que asistieron a la misma. Cualquier otro miembro del Comité Técnico que hubiera asistido a la junta podrá firmar la lista de asistencia correspondiente si así lo desea y, de lo contrario, dicha situación se hará constar en el acta. Será responsabilidad del Secretario mantener un expediente con todas las actas y demás documentos presentados ante el Comité Técnico, y de enviar copia de dichas actas al Fiduciario y al Representante Común.

Las reuniones del Comité Técnico podrán celebrarse mediante teleconferencias o cualquier otro medio que permita la comunicación en tiempo real de sus integrantes y podrán ser grabadas. Igualmente, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión, siempre y cuando las mismas sean ratificadas por escrito por la totalidad de sus miembros titulares o sus respectivos suplentes, y dichas resoluciones deberán ser reflejadas en un documento que sea suscrito por todos los miembros del Comité Técnico.

17.4 Convocatorias. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico y el Administrador, podrán solicitar al Secretario realizar una convocatoria cuando lo estimen pertinente, mediante escrito a cada uno de los miembros del Comité Técnico, con copia al Fiduciario, al Fideicomitente y al Representante Común, en los domicilios que éstos hayan establecido de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso, pudiéndose realizar la convocatoria respectiva vía correo electrónico, con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo la sesión, debiendo señalar tanto el orden del día como el lugar, fecha y hora en que se llevará a cabo la sesión.

17.5 Notificaciones al Fiduciario. Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico proporcione al Fiduciario, incluyendo sus resoluciones, deberán efectuarse por escrito y deberán estar firmadas por el Presidente o Secretario en la sesión del Comité Técnico que corresponda, o en su caso, por los delegados especiales que hayan sido designados en la sesión correspondiente.

De conformidad con el mismo Artículo 80 de la LIC, el Fiduciario actuará libre de responsabilidad cuando lo haga ajustándose a las instrucciones entregadas por el Comité Técnico siempre que en la ejecución o cumplimiento de tales instrucciones se cumpla con los fines establecidos en el Fideicomiso y se ajusten a las disposiciones jurídicas aplicables.

17.6 Indemnización. El Fiduciario deberá contratar, por instrucción del Comité Técnico (en donde se indicarán los términos y contrapartes del Fiduciario) y con cargo a la Reserva para Gastos, los Seguros de Responsabilidad Profesional que cubran las actividades realizadas por los integrantes del Comité Técnico (el “**Seguro de Responsabilidad Profesional**”).

En ausencia de fraude, dolo, Negligencia Grave o mala fe por parte de los miembros del Comité Técnico, y en relación con sus obligaciones y facultades conforme a este Fideicomiso, exclusivamente en caso que el Seguro de Responsabilidad Profesional sea insuficiente, el Fiduciario con cargo únicamente al Patrimonio del Fideicomiso deberá, en la medida más amplia permitida por la ley, indemnizar y mantener en paz y a salvo a dicho miembro de cualquier acción, demanda o procedimiento, ya sea, civil, penal, administrativa o de cualquier otra índole, y en contra de cualquier pérdida, daño o gasto (incluyendo honorarios razonables de abogados, multas, montos pagados en virtud de una transacción, etcétera) incurridos por dichas personas en relación con tal acción, demanda o procedimiento.

Los gastos incurridos por un miembro del Comité Técnico que sea parte de un procedimiento mencionado en el párrafo que antecede serán pagados o reembolsados por el Fideicomiso por instrucciones del Administrador y mediante la recepción por parte del Fiduciario de (i) una declaración escrita por el miembro respectivo del Comité Técnico en la que reconozca, de buena fe, que los requisitos de conducta necesarios para la indemnización por parte del Fideicomiso han sido cumplidos, y (ii) un compromiso escrito por parte del miembro del Comité Técnico para repagar cualquier monto recibido del Fideicomiso si se determina que dicho miembro no tenía derecho a recibir dicha indemnización.

Para efectos de lo anterior, inmediatamente después de que un miembro del Comité Técnico sea sujeto de cualquier acción, demanda o procedimiento, ya sea, civil, penal, administrativa o de cualquier otra índole, dicho miembro deberá entregar una notificación por escrito al Fiduciario respecto de dicha circunstancia, especificando si esa Persona solicitará al Fideicomiso que la indemnice respecto de cualquier pérdida, daño o gasto (incluyendo honorarios razonables de abogados, multas, montos pagados en virtud de una transacción, etcétera) incurridos por dichas Personas en relación con tal acción, demanda o procedimiento; en el entendido que la falta de dicha notificación por parte de cualquier miembro del Comité Técnico conforme a lo establecido en este Contrato, no relevará al Fideicomiso de sus obligaciones al amparo de esta Sección, excepto en la medida en que el Fideicomiso sea efectivamente perjudicado por la falta de entrega de dicha notificación.

17.7 Atribuciones del Comité Técnico. Adicionalmente a las facultades que se establecen en las siguientes Secciones y en otras Cláusulas del Fideicomiso, el Comité Técnico podrá, en general, llevar a cabo cualquier acto necesario a fin de resolver cualquier situación o conflicto, y en general cualquier asunto no previsto en el Fideicomiso que pudiera presentarse con respecto a los Fines del Fideicomiso y cuyo conocimiento y resolución no competa a la Asamblea de Tenedores.

De manera general, el Comité Técnico tendrá las facultades establecidas en el Artículo 7, fracción VI, de la Circular Única de Emisoras, de conformidad con los términos del presente Contrato.

17.7.1 Facultades que requieren quórum y votación ordinaria. En adición a otras facultades previstas en el Fideicomiso, los siguientes asuntos requerirán del voto favorable de la mayoría de los asistentes a la sesión:

A. Aprobar cualesquier Inversión, adquisición, Desinversión o enajenación de activos que lleve a cabo el Fideicomiso cuando represente el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento), del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; en el entendido que, para efectos de realizar este cálculo únicamente se tomarán en cuenta las operaciones que realice el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, pero no se tomarán en cuenta cualesquiera inversiones respecto de cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión que realice cualquier tercero, ya sean como deuda o capital, incluyendo, sin limitación, cualquier financiamiento, y (ii) las Inversiones Adicionales se contabilizarán de manera conjunta con las Inversiones relacionadas con las mismas para efecto de determinar si se requiere la aprobación de la Asamblea de Tenedores establecida en el presente inciso con respecto a dichas Inversiones Adicionales. *Esta facultad será indelegable.*

B. Realizar los actos que sean necesarios a fin de cumplir con las obligaciones que le correspondan conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones.

C. Aprobar la contratación del Seguro de Responsabilidad Profesional.

D. Instruir al Fiduciario para que otorgue poderes generales y especiales en los términos del presente Fideicomiso.

E. Designar a los delegados especiales que necesite para la ejecución de las resoluciones del Comité Técnico.

F. Instruir al Fiduciario respecto de las medidas que deba tomar en defensa del Patrimonio del Fideicomiso, salvo cuando la Asamblea de Tenedores resuelva e instruya lo conducente.

G. Cualquier otro asunto reservado para el Comité Técnico conforme al presente Contrato, la Circular Única de Emisoras, la Ley Aplicable o bien que sea presentado al Comité Técnico por el Administrador.

H. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso. *Esta facultad será indelegable.*

17.7.2 Facultades que requieren votación exclusiva de los miembros designados por los Tenedores y los Miembros Independientes. En adición a otras facultades previstas en el presente Fideicomiso, las siguientes resoluciones requerirán del voto favorable de la mayoría del conjunto formado los miembros designados por los Tenedores y de los Miembros Independientes y deberán abstener de votar los miembros designados por el Administrador que no califiquen como Miembros Independientes:

A. Aprobar cualquier operación que pretenda realizarse cuando represente menos del 10% (diez por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, así como en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, en caso de que dichas operaciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(i)** que sean Partes Relacionadas del Administrador o de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, o **(ii)** que representen un Conflicto de Interés, así como del Administrador; en el entendido que, una coinversión con Vehículo Paralelo no se considerará como una operación de Partes Relacionadas, salvo cuando se advierta un posible Conflicto de Interés. *Esta facultad será indelegable.*

B. Aprobar la contratación del Administrador o de cualquiera de sus Afiliadas para prestar a los Proyectos Inmobiliarios servicios distintos a los que se establecen en el presente Fideicomiso y en el Contrato de Administración, así como, en cualquier caso, el pago de las Comisiones de los Proyectos correspondientes, las cuales deberán ser en los términos establecidos en el **Anexo “B”** del Contrato de Administración. En caso de que las Comisiones de los Proyectos cuyos términos sean distintos a los establecidos, se requerirá aprobación de la Asamblea de Tenedores para el pago de las mismas.

C. Instruir al Fiduciario la remoción y sustitución del Auditor Externo, del Valuador

Independiente y del Proveedor de Precios, de considerarlo conveniente; en el entendido que, la calificación de independencia del Valuador Independiente deberá ser realizada por la Asamblea de Tenedores. Sin limitar la generalidad de la facultad establecida en el presente inciso, en caso de que se detecten errores, inconsistencias u omisiones en la información presentada por el Auditor Externo en su dictamen o bien en la información revisada por éste y no detectada, el Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que se proceda a terminar el contrato con dicho Auditor Externo y la designación del nuevo Auditor Externo que sustituiría; en el entendido que, se podrá otorgar un plazo al Auditor Externo para que subsane los errores, inconsistencias u omisiones detectadas siempre y cuando sea sin costo para el Fideicomiso.

D. Instruir al Fiduciario para que contrate los servicios de cualesquier Asesores Independientes que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. Los honorarios que deban cubrirse a dichos asesores por la prestación de sus servicios serán considerados Gastos de Mantenimiento y deberán pagarse con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría; sujeto a los esquemas de compensación que, en su caso, determine la Asamblea de Tenedores. Los miembros del Comité Técnico no serán responsables cuando, actuando de buena fe, tomen alguna decisión o realicen alguna acción con base en la determinación o recomendación de un asesor independiente.

E. Verificar y establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en ejercicio sus facultades de actos de administración. *Esta facultad será indelegable.*

F. Aprobar la restitución de la Reserva para Gastos de Asesoría.

G. Aprobar en el ámbito de sus facultades, cualesquier garantías personales, fianzas, obligaciones solidarias o avales.

17.8. Sesión Inicial del Comité Técnico. Previo a la Emisión Inicial, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión para discutir y, en su caso, **(i)** aprobar e instruir al Fiduciario a llevar a cabo la Emisión Inicial, así como llevar a cabo todos los tramites, actos y gestiones necesarias para llevar a cabo la oferta pública restringida de los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, que celebre, suscriba y/o comparezca a la celebración de toda clase de documentos, convenios, contratos y/o certificaciones; realice toda clase de pagos, depósitos, asientos, notificaciones, avisos, transferencias y demás actividades y actos, ante cualquier autoridad para los fines antes mencionados, **(ii)** autorice e instruya al Fiduciario para llevar a cabo la oferta pública restringida los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial, a través de la Bolsa de Valores que considere conveniente, **(iii)** aprobar el listado de los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial en el listado de valores autorizado para cotizar en la Bolsa de Valores correspondiente, **(iv)** aprobar que el Fiduciario celebre con el Administrador el Contrato de Administración, **(v)** aprobar el otorgamiento de los poderes en términos del presente Contrato y del Contrato de Administración por parte del Fiduciario, **(vi)** ratificar la contratación del Auditor Externo, del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios (la “**Sesión Inicial**”).

DÉCIMA OCTAVA. FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.

18.1 Disposiciones Generales. El Fiduciario llevará a cabo la Emisión de Certificados Bursátiles exclusivamente en cumplimiento de los fines del presente Contrato con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual y personal con respecto al pago de los mismos. Las Partes en este acto reconocen y aceptan que la actuación del Fiduciario en el Fideicomiso será únicamente en su carácter de institución fiduciaria y con cargo exclusivo al

Patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance.

El Fiduciario actuará en todo momento conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico o del Representante común y conforme a lo establecido en el presente Contrato y la legislación aplicable, dando cumplimiento a las obligaciones y ejerciendo las facultades que en el mismo se le otorgan a fin de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso previstos en la Cláusula Sexta. Asimismo, deberá actuar conforme a los demás documentos que de acuerdo con este Fideicomiso deba suscribir y conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico o del Representante común, de acuerdo con lo establecido en este Contrato.

El Fiduciario estará obligado a verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente, Administrador y el Representante Común, únicamente contra la información de los estados de cuenta de los que disponga. Adicionalmente, el Fiduciario estará obligado, con la información que le proporcionen el Fideicomitente y el Administrador contra los estados de cuenta que emita el Fiduciario, verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

El Fiduciario no será responsable de:

- A.** Los actos que realice en cumplimiento a lo establecido en el presente Contrato.
- B.** Los actos que realice en cumplimiento de los contratos y documentos que suscriba conforme a lo previsto en este Contrato.
- C.** Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones recibidas por Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores o de terceros, que se ajusten a lo previsto en el presente Contrato.
- D.** Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones del Representante Común, que se ajusten a lo previsto en el presente Contrato
- E.** Cualquier mora o incumplimiento de pago, salvo en aquellos casos en que dicha mora o incumplimiento derive de un incumplimiento por parte del Fiduciario de las obligaciones establecidas en el presente Contrato.
- F.** Hechos, actos y omisiones directas del Representante Común, del Administrador, del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o de terceros que impidan el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.
- G.** La autenticidad, veracidad o exactitud de la identificación, poder, notificación, reporte, certificado o cualquier documento que le sea entregado por el Fideicomitente, Administrador, Contador, Auditor Externo, Valuador Independiente, Comité Técnico, Representante Común o cualquier otra parte o tercero del Fideicomiso.

El Fiduciario no estará obligado a llevar a cabo acto alguno conforme a lo dispuesto en este Contrato si dicho acto puede tener como consecuencia que los delegados fiduciarios del Fiduciario estén expuestos a alguna responsabilidad o riesgo en relación con sus bienes, o si dicho acto contraviene a lo dispuesto en este Contrato o en la Ley Aplicable. El Fiduciario en ningún caso deberá realizar erogación o gasto alguno con recursos distintos al Patrimonio del Fideicomiso.

El Fiduciario podrá ser removido de su cargo por acuerdo de la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso. En el entendido que, dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un fiduciario sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo; así como, que no se le adeude cantidad alguna al Fiduciario por cualquier concepto, incluyendo sus honorarios devengados hasta el último día de su encargo.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver celebra el presente Contrato única y exclusivamente en su carácter de fiduciario, considerando que conforme a su objeto social puede prestar servicios fiduciarios; en el entendido que, el cumplimiento con los Fines del Fideicomiso no se contemplan expresamente dentro de su objeto social, y no deberá entenderse, ni tiene la intención de: **(i)** llevar a cabo de forma directa, sino por cuenta del Fideicomiso, las actividades contempladas dentro de los Fines del Fideicomiso; y **(ii)** asumir, cumplir o ser responsable de o con las obligaciones de carácter laboral que surjan durante la vigencia del Fideicomiso.

Por lo anterior, de conformidad con el presente Contrato para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario acatando las instrucciones que para tales efectos reciba de la Persona facultada para ello, contratará a diversos prestadores de servicios, incluyendo sin limitar al Administrador, y bajo ninguna circunstancia el Fiduciario ni cualquiera de sus representantes, empleados, apoderados y demás personal se considerarán como patrones de o que tienen una relación laboral de cualquier tipo alguna con los empleados, agentes o contratistas del Administrador o de los terceros encargados de llevar a cabo los Fines del Fideicomiso, y en consecuencia, en caso de suscitarse una contingencia laboral, el Administrador se obliga a mantener en paz y a salvo al Fideicomiso y al Fiduciario, junto con todos sus representantes, delegados fiduciarios, trabajadores, apoderados y demás empleados, de cualquier reclamación laboral, procedimiento (sea o no judicial), juicio, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, sanción, acción o resolución que sea o que exista la amenaza de que pueda ser promovida, iniciada, emitida o presentada por cualquier autoridad competente en contra del Fideicomiso o el Fiduciario, siendo el Administrador el único responsable de cualquier controversia y/o responsabilidad de carácter laboral, que surja como consecuencia de las actividades que se llevarán a cabo en el Fideicomiso.

18.2 Facultades del Fiduciario. Para la administración del presente Fideicomiso, el Fiduciario tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del mismo, debiendo responder civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de sus obligaciones pactadas en este Contrato o que le deriven de la legislación aplicable, en términos del Artículo 391 de la LGTOC y según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable. El Fiduciario no tendrá más obligaciones a su cargo que las expresamente pactadas en este Contrato, así como las que expresamente le correspondan conforme a la Ley Aplicable.

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

18.3 Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario no será responsable de hechos, actos u omisiones de autoridades, del Fideicomitente, del Administrador, o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. El Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad implícita u obligación conforme al presente Contrato respecto de hechos o actos que no se encuentren expresamente incluidos en este Contrato o de aquellas de las que el Fiduciario no hubiere recibido notificación. El Fiduciario no asume responsabilidad respecto a cualquier

declaración hecha por las demás partes en el presente Fideicomiso o en los documentos relacionados con el mismo.

En caso de que se presente cualquier conflicto que ponga en riesgo o surja la necesidad de defender el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario deberá notificar dicha circunstancia por escrito al Administrador, al Comité Técnico (a través de su Presidente y Secretario) a través del Administrador, al Representante Común y al Fideicomitente, en un plazo que no exceda de 2 (dos) Días Hábiles a partir de la fecha en que tenga conocimiento de dicha circunstancia o de la fecha en que recibió el aviso o notificación respectivo, previas instrucciones por escrito que reciba del Comité Técnico, el Fiduciario otorgará uno o varios poderes generales o especiales en favor de la o las Personas que designe y en los términos y condiciones que para tal efecto indique por escrito el Comité Técnico. En caso de que el Comité Técnico se rehusare a tomar las medidas necesarias para defender el Patrimonio del Fideicomiso, o no señalare a las Personas a las cuales dichos poderes deban otorgarse o no propusieren las acciones necesarias para defender el Patrimonio del Fideicomiso dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la recepción de la notificación por escrito de la amenaza, el Fiduciario entregará una notificación por escrito de dicha negativa o fracaso al Representante Común (con copia para el Fideicomitente, al Administrador y al Comité Técnico) y otorgará a las Personas o entidades (para ser ejercido a través de las determinadas personas físicas) que el Representante Común le instruya por escrito, los poderes necesarios para que tales Personas o entidades puedan defender el Patrimonio del Fideicomiso.

Las instrucciones que otorgue el Representante Común en términos de la presente Sección 18.3 serán con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, siempre que sea posible contar con dicha aprobación previa, sin que exista la posibilidad razonable de que, de no adoptarse una pronta decisión, se afecte negativamente el Patrimonio del Fideicomiso, en cuyo caso, se otorgarán a discreción del Representante Común (sin que este último incurra en responsabilidad por este motivo).

El Fideicomitente, el Administrador y/o el Representante Común, tendrán la obligación de avisar por escrito lo más pronto posible, o en su caso a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes que tengan conocimiento, al Fiduciario y al Comité Técnico de cualquier situación que pudiera afectar al Patrimonio del Fideicomiso, a fin de que el Fiduciario esté en posibilidad de apoderar a una(varias) Persona(s) que designe por escrito el Comité Técnico o, en su caso, el Representante Común en los términos antes descritos, sin que el Fiduciario asuma responsabilidad alguna por la actuación de dicho(s) apoderado(s) ni por el pago de los honorarios o gastos que el(los) mismo(s) devengue(n) o cause(n).

Esta estipulación se transcribirá en el documento en el que conste el poder conferido haciendo notar que todos los gastos y honorarios que se causen por las gestiones que lleven a cabo los apoderados, será por cuenta del Patrimonio del Fideicomiso, sin que el Fiduciario asuma responsabilidad alguna por esos conceptos. Adicionalmente dicho poder en todo momento deberá incluir la obligación del apoderado de rendir cuentas mensualmente.

Por lo anterior, cuando el Fiduciario reciba alguna notificación, demanda judicial o cualquier reclamación relacionada con los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, lo hará del conocimiento del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico (a través de su Presidente y Secretario) a través del Administrador y del Representante Común, a fin que se proceda a la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en los términos arriba mencionados, cesando con este aviso la responsabilidad del Fiduciario, salvo cuando en dicho supuesto el Fiduciario haya recibido de autoridad competente una orden de confidencialidad, en cuyo caso se abstendrá de informar a las

demás Partes del Fideicomiso, o a la parte que específicamente indique la orden aludida, sin que ello implique violación o incumplimiento de sus deberes fiduciarios y de las obligaciones que asume en virtud del presente Contrato.

Todos los honorarios y demás gastos y costos que se causen con motivo de dicho conflicto o defensa se cubrirán con cargo a la Reserva para Gastos de Mantenimiento; en el entendido que, salvo que exista aprobación expresa de la Asamblea de Tenedores, los gastos y costos que se causen con motivo de conflictos o defensa del Patrimonio del Fideicomiso no podrán exceder del 10% (diez por ciento) de dicho Patrimonio del Fideicomiso. En dicho sentido, se libera al Fiduciario y al Representante Común de toda responsabilidad respecto a su falta de actuación derivada de la restricción antes mencionada.

18.4 Actos Urgentes. Las Partes acuerdan que cuando se requiera la realización de actos urgentes, o suceda cualquier circunstancia no prevista en el presente Fideicomiso, cuya falta de atención inmediata pudiera causar un menoscabo grave en el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso al Comité Técnico (a través de su Presidente y Secretario) a través del Administrador, al Representante Común y al Fideicomitente tan pronto como le sea posible luego de haberse enterado de dicha circunstancia, y podrá, sin estar obligado a ello y sin que por ello asuma responsabilidad alguna, a falta de instrucción por parte del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico o el Representante Común, actuar de conformidad con la legislación aplicable, protegiendo el Patrimonio del Fideicomiso, para ello el Fiduciario podrá, sin estar obligado a ello, designar a un apoderado sin responsabilidad alguna a su cargo, liberándolo las Partes desde este momento de cualquier responsabilidad en su actuar. Los gastos incurridos por el Fiduciario en su caso, serán considerados como Gastos de Mantenimiento y pagados con cargo a la Reserva para Gastos de Mantenimiento.

18.5 Revelación de Información. El Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador o de la persona facultada correspondiente, deberá cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligado como emisora de valores inscritos en el RNV en términos de la LMV, de la Circular Única de Emisoras, del Reglamento Interior de la Bolsa de Valores y de las demás disposiciones aplicables, en el entendido de que el Fiduciario deberá entregar cuando esté en su poder, al Representante Común, al Administrador y aquellos terceros contratados por el Fiduciario que lo requieran por escrito, para la prestación de sus servicios respectivamente, cualquier reporte, estado financiero o comunicación relacionada con la Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles que entregue a la CNBV o a la Bolsa de Valores dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a dicha entrega. Asimismo, el Fiduciario deberá entregar al Representante Común, al Administrador y a los terceros señalados anteriormente, de manera pronta y oportuna, cualquier información relacionada con el Fideicomiso que éstas le soliciten por escrito, actuando en forma razonable, respecto de la información que se encuentre en su poder.

18.6 Obligaciones ante la Bolsa de Valores. El Fiduciario deberá proporcionar a la Bolsa de Valores, en lo conducente, por solicitud del Administrador y a través de este o por medio de la persona que el Fiduciario designe por escrito, la información a que se refieren las disposiciones del Reglamento Interior de la Bolsa de Valores, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean impuestas las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el mismo.

El Comité Técnico tendrá la obligación de supervisar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en esta Sección, para lo cual el Administrador le deberá proporcionar la documentación que acredite el cumplimiento de dicha obligación una vez que lleve a cabo la misma.

18.7 Actos no contemplados en el Fideicomiso. En caso que se presenten situaciones no previstas dentro del presente Contrato o que el Fiduciario deba llevar a cabo actos no establecidos en el mismo que impliquen una modificación sustancial a los términos del presente Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario informará al Comité Técnico a través del Presidente y/o Secretario, y al Representante Común para que la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, en el ámbito de sus respectivas competencias, gire las instrucciones pertinentes en base a las cuales deba actuar el Fiduciario.

18.8 Otorgamiento de Poderes. El Fiduciario, conforme a sus políticas internas o institucionales vigentes al momento del otorgamiento, deberá otorgar, previa aprobación e instrucción que reciba del Comité Técnico o del Administrador a aquellas personas físicas que sean designadas por estos últimos, los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) para actuar como apoderados del Fideicomiso y en el caso del Administrador a efecto de que pueda cumplir con sus obligaciones en la prestación de sus servicios de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario bajo ninguna circunstancia otorgará poderes para abrir o cancelar cuentas del Fideicomiso, ni poderes para actos de dominio, así como tampoco para suscribir títulos y operaciones de crédito en términos del Artículo 9 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, la facultad para que éstos a su vez puedan otorgar, delegar, 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, así mismo, deberán notificar sobre la realización de cualquier acto en ejercicio de sus facultades.

El Fiduciario deberá otorgar un poder general para actos de administración a en términos del artículo 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana y para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), a favor de la persona indicada por el Administrador a efecto de que, en representación del Fiduciario, ejerza los derechos derivados de cualesquiera contratos cuyos derechos hayan sido cedidos al Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso, así como para representar al Fiduciario en cualquier asunto de naturaleza fiscal, de conformidad con el artículo 19 del Código Fiscal de la Federación ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y/o el Sistema de Administración Tributaria, sus direcciones, oficinas y dependencias y ante cualquier otra autoridad fiscal de la República Mexicana, sea de carácter federal, estatal o municipal. Adicionalmente, en forma enunciativa y no limitativa, el apoderado tendrá facultades para dar de alta el Fideicomiso ante el Sistema de Administración Tributaria (concretamente, ante el Registro Federal de Contribuyentes) y obtener su Cédula de Identificación Fiscal, así como para solicitar, tramitar y obtener la Contraseña (antes Clave de Identificación Electrónica Confidencial Fortalecida o también conocida como "CIECF") y la Firma Electrónica (también conocida como "e.firma") ante el Servicio de Administración Tributaria, o cualquier otro mecanismo que se establezca ahora o en el futuro por el Servicio de Administración Tributaria. El apoderado también estará facultado para presentar y proseguir hasta su conclusión, ante el Servicio de Administración Tributaria, todo tipo de consultadas sobre situaciones reales y concretas, confirmaciones, finales o de cualquier otro tipo), solicitudes de prórroga, de pagos en parcialidades, así como de devolución y compensación de contribuciones, para atender y desahogar todo tipo de avisos, requerimientos (fuera de auditoría o en auditoría), revisiones de gabinete, visitas de auditoría, todo en representación del Fiduciario. Igualmente, para este poder, el apoderado estará facultado para recibir a nombre de la poderdante, todo tipo de avisos y notificaciones, y para pagar las tasas, impuestos, cuotas, derechos, honorarios y cualesquier otro gasto necesario y estará facultado para promover cualesquiera procedimientos y trámites administrativos que sean necesarios, frente a cualesquiera autoridades mexicanas, ya sean federales, locales o

municipales, incluyendo sin limitar: la Secretaría de Economía, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, entre otros.

Los poderes que se otorguen podrán ser generales o especiales en cuanto a sus facultades, pero siempre estarán limitados en cuanto a **(i)** su objeto para poder ser ejercitados exclusivamente respecto al Patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento y consecución de los Fines del Fideicomiso, y **(ii)** sin que se entienda conferida facultad alguna para contratar o subcontratar empleados a nombre del Fideicomiso o del Fiduciario.

En los instrumentos públicos en lo que se otorgue el poder respectivo, así como en aquellos actos jurídicos en los que se ejerza el poder otorgado conforme a los términos de la presente Cláusula, se deberán incluir sin limitar, expresamente las siguientes obligaciones para los apoderados:

A. Que el apoderado comparecerá en todos aquellos actos jurídicos en los que intervenga, exclusivamente en carácter de apoderado del Fideicomiso, y que bajo ninguna circunstancia los apoderados podrán considerarse como un delegado fiduciario del Fiduciario.

B. Que el apoderado estará obligado a revisar todos y cada uno de los documentos y trámites que se lleven a cabo en términos del poder que se le otorgue, así como informar mensualmente por escrito al Fiduciario o en cualquier momento que éste se lo requiera, sobre los actos celebrados y formalizados, derivados del ejercicio del poder que para dichos efectos se le haya otorgado, liberando al Fiduciario de cualquier responsabilidad a causa de que no se haya dado cumplimiento a lo dispuesto en el presente Contrato para la celebración del acto en cuestión.

Asimismo, será obligación del apoderado verificar que los actos realizados se formalicen en términos de lo dispuesto por la ley y las disposiciones aplicables a cada caso, a efecto de que surtan efectos ante y contra terceros, debiendo entregar al Fiduciario pruebas fehacientes de que se han realizado las formalizaciones debidas, quien en cualquier tiempo podrá solicitarlas, teniéndose por cumplida la presente obligación a satisfacción razonable del Fiduciario; en el entendido, que en caso de que el apoderado no lleve a cabo las formalizaciones correspondientes se libera al Fiduciario de cualquier responsabilidad que por dicha omisión pudiera resultar.

Los apoderados deberán notificar por escrito al Fiduciario y al Administrador sobre la realización de cualquier acto, reclamación, acción y demanda que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso, así como cualquier otro acto que el Fiduciario deba conocer, ello en relación con los actos celebrados por los apoderados.

C. Se señalará expresamente la limitación de que el apoderado no podrá delegar ni sustituir los poderes y facultades que se le otorguen.

D. Se deberá señalar en cualquier instrumento en donde se otorgue o revoque algún poder, la estipulación expresa de que todos los pagos de gastos y honorarios generados por el otorgamiento o revocación del poder respectivo serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde este alcance y baste, y en caso de que este resulte insuficiente serán cubiertos con el patrimonio del Fideicomitente, sin que ello genere una responsabilidad para el Fiduciario. Derivado de lo anterior, el Fiduciario no está obligado a realizar ninguna erogación con cargo a su patrimonio propio.

E. Se deberá incluir la siguiente leyenda: *“El apoderado se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus accionistas, administradores, directores, funcionarios, delegados fiduciarios, representantes, empleados y apoderados de toda y cualquier reclamación, acción, responsabilidad, daño, obligación, demanda, denuncia, litigio de cualquier índole, sentencia,*

transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercidas por terceros, interpuestos en su contra y que se deriven o relacionen con el ejercicio indebido o en exceso del presente poder según esto último sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable elevada a cosa juzgada. Lo anterior, en el entendido que la presente disposición, permanecerá vigente aún después de revocados los poderes otorgados a los apoderados, en relación, o como consecuencia de los actos ejecutados al amparo del poder otorgado”

En el caso en que se llegaren a otorgar poderes generales o especiales para pleitos y cobranzas para ser ejercitados frente a autoridades jurisdiccionales, se deberá de establecer que para el ejercicio del respectivo poder el apoderado quedará obligado a **(i)** informar mensualmente al Fiduciario el estado del juicio, indicando la autoridad competente ante la cual se está llevando a cabo, y **(ii)** que, aunado la notificación referida en el inciso (i) anterior, los apoderados deberán notificar previamente y por escrito al Fiduciario y al Fideicomitente la realización de cualquier acto, reclamación, acción y demanda que pretendan iniciar, ejercer, promover o realizar que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso, así como cualquier otro acto que el Fiduciario deba conocer, ello en relación con los actos celebrados por los apoderados.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los apoderados, establecidas en la presente Cláusula, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque, sin responsabilidad y sin necesidad de instrucción previa los poderes otorgados.

El Fiduciario no será responsable por el desempeño y los actos de los apoderados ni de la negociación de los documentos que los apoderados celebren en el ejercicio de sus poderes, debiendo los apoderados actuar de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato.

18.9 CUAE. El Comité Técnico conforme a los términos de la CUAE, deberán cumplir con las obligaciones y tendrá las facultades que se encuentran previstas para el consejo de administración o para el director general de las emisoras en la CUAE, en el entendido que, en este último caso, el Comité Técnico actuará a través de las personas que se encuentren facultadas para ello.

18.10 Limitación de Responsabilidad Ambiental. Las Partes acuerdan que el Fiduciario está y estará libre de cualquier responsabilidad de reparación o compensación derivada de daños causados a terceras Personas como consecuencia de las actividades realizadas en los Proyectos 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 legislación ambiental), 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 Proyectos Inmobiliarios con posterioridad, conforme a la legislación ambiental 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 Proyectos Inmobiliarios previo a la celebración del presente Contrato o que pudieran surgir de actividades realizadas en los Proyectos Inmobiliarios, derivado de la existencia de contaminantes, excepto en casos de Negligencia Grave, fraude, mala fe o dolo por parte del Fiduciario, así determinado por autoridad competente que mediante sentencia firme e inapelable, elevada a rango de cosa juzgada. 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.

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.

En tal virtud, el Patrimonio del Fideicomiso será utilizado para indemnizar al Fiduciario de cualquier conflicto, reclamación, demanda, juicio o procedimiento ante cualquier autoridad administrativa o judicial y/o terceras personas, obligación, costo, gasto, daño o pérdida del Fiduciario (en lo personal) derivada de, o relacionada con, las condiciones ambientales existentes previas a la firma del presente Contrato o que pudieran llegar a existir en virtud de las actividades desarrolladas en los bienes inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, derivado de la presencia de cualquier sustancia peligrosa en los bienes inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, los costos de cualesquiera actividades de remediación, recuperación y/o de limpieza de sitio(s) contaminado(s) que se necesiten realizar para dar cumplimiento a la legislación ambiental, así como el costo de cualquier investigación, estudio de riesgo, evaluación o tecnología requerida para la realización de dichas actividades de remediación, recuperación, y/o de limpieza o la determinación de la extensión de las anteriores y los impactos, daños, afectaciones causados al medio ambiente, serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

La presente Cláusula es irrenunciable, por lo que las Partes acuerdan que en cualquier instrumento posterior en el que intervengan dichas Partes y cuyo objeto sea la adquisición de bienes inmuebles por parte del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, se incluirá necesariamente la presente Cláusula en el texto de las respectivas escrituras públicas a celebrarse.

18.11 Honorarios del Fiduciario. Como contraprestación por sus servicios como fiduciario bajo el presente Fideicomiso, el Fiduciario tendrá derecho a recibir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos del presente Contrato, los honorarios (incluyendo el IVA) que se indican en el documento que se adjunta al presente como **Anexo “B”**. Los honorarios del Fiduciario serán considerados como Gastos de la Emisión Inicial o Gastos de Mantenimiento, según sea el caso.

DÉCIMA NOVENA. REPRESENTANTE COMÚN.

19.1 Comparecencia del Representante Común. Se designa en este acto a Monex Casa de Bolsa, S.A., Monex Grupo Financiero como representante común de los Tenedores, sujeto a los términos del documento que se adjunta al presente como **Anexo “C”**, quien comparece a la firma del presente Contrato y lo suscribe como evidencia de la aceptación a su cargo.

19.2 Atribuciones del Representante Común. El Representante Común tendrá las obligaciones y facultades que se contemplan en la LMV y en los artículos aplicables de la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, aquellas previstas en el Título que ampare los Certificados Bursátiles y en este Contrato de Fideicomiso. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título, en este Contrato de Fideicomiso, en los demás documentos de los que el Representante Común sea parte, o

en la LMV y/o en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante Común representará al conjunto de Tenedores y no de manera individual a cada uno de ellos. Las facultades y obligaciones del Representante Común incluirán, sin limitación, las siguientes:

A. Incluir su firma autógrafa en el Título que documente los Certificados Bursátiles, en términos de la fracción XIII del Artículo 64 de la LMV, para hacer constar la aceptación de sus obligaciones y facultades, así como, suscribir el Acta de Emisión y las solicitudes a ser presentadas ante la CNBV para llevar a cabo el canje del Título y la actualización de la inscripción en el RNV, como resultado de una Emisión Subsecuente;

B. Revisar la constitución del Fideicomiso;

C. Verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, con base en la información que le sea proporcionada para tales efectos;

D. Representar al conjunto de los Tenedores ante el Fiduciario o ante cualquier Autoridad Gubernamental;

E. Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o los términos del Título y el presente Fideicomiso lo requieran o cuando lo estime necesario o conveniente para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores, así como ejecutar sus decisiones;

F. Otorgar y celebrar en nombre y representación de los Tenedores, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso y la Emisión, así como, cualquier modificación a los mismos, en cada caso, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores respectiva cuando esta se requiera de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso;

G. Actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores bajo los Certificados Bursátiles y el presente Contrato de Fideicomiso, en su caso, así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran;

H. Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título, en el presente Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Emisión de los que sea parte;

I. Actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores, así como, rendir cuentas de su administración, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo; y

J. En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones del Representante Común de conformidad con lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso, la Ley Aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Las obligaciones del Representante Común cesarán cuando las cantidades a que tuvieren derecho los Tenedores hayan sido pagadas en su totalidad.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común, en nombre o por

cuenta de los Tenedores, en los términos del Título o de las disposiciones aplicables, serán obligatorios para y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

El Representante Común no tendrá responsabilidad alguna por las decisiones que se adopten en el Comité Técnico, o en la Asamblea de Tenedores, ni estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que le corresponden derivadas de su encargo.

19.3 Obligaciones adicionales del Representante Común. El Representante Común deberá revisar, 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 Acta de Emisión, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador (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 en la realización de distribuciones o en el pago de los Certificados Bursátiles), así como el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente y al Administrador, así como a las personas que les presten servicios en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar el Auditor Externo, al Proveedor de Precios y al Valuador Independiente, cualquier información y documentación que considere conveniente o necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y dichos prestadores de servicios tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información y documentación y en los plazos y periodicidad que el Representante Común les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, Desinversiones, financiamientos 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 se precise, las cuales estarán sujetas a las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, sin embargo, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a dichas obligaciones de confidencialidad, quienes de igual manera se encuentran sujetos a la obligación de confidencialidad. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, al Proveedor de Precios, al Valuador Independiente, a los asesores legales o cualesquier terceros que proporcionen al Representante Común la información y documentación y en los plazos señalados, en el entendido que, el Fiduciario no será responsable si el Auditor Externo, el Proveedor de Precios, el Valuador Independiente, los asesores legales o los terceros, una vez requeridos por el Fiduciario, incumplen con su obligación de entregar al Representante Común la información solicitada. El Representante Común asumirá que la información presentada por las Partes y/o por los terceros señalados, es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior, si lo estima conveniente, una vez al año y en cualquier otro momento que lo considere necesario, mediando notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, salvo que se trate de casos urgentes, en los que dicha notificación se realizará con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos

señalados o que tenga conocimiento de cualquier otro incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Contrato de Fideicomiso, el Título y el Acta de Emisión a cargo de las Partes de los mismos, deberá solicitar inmediatamente al Fiduciario, mediante notificación por escrito, que se haga del conocimiento del público inversionista, a través de la publicación de un evento relevante, dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna establecida en el presente Contrato y/o en los demás Documentos de la Emisión y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del presente Contrato y la Ley Aplicable, cualquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles, así como, cualesquier incumplimientos y/o retrasos en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario como del Fideicomitente, del Administrador y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común; en el entendido, además, que dicha revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el presente 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 de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante inmediatamente.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores, o esta última podrá solicitar que se contrate, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la Ley Aplicable. En dicho caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, el Representante Común 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 dicha Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común no podrá llevarla a cabo y únicamente será responsable de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Ley Aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción, salvo cuando así se apruebe por la Asamblea de Tenedores; 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 para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México y sus correlativos en los demás Códigos Civiles de los estados de México y el Código Civil Federal en relación con su carácter de mandatario en términos del Artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los Certificados Bursátiles; en el entendido además, que el Fiduciario no anticipará con cargo a su patrimonio personal bajo ninguna circunstancia cualquier cantidad necesaria o conveniente para la contratación de dichos terceros, así como no será responsable de la omisión o el retraso de dichas contrataciones, cuando sea consecuencia de las acciones u omisiones de dichos terceros que imposibiliten o entorpezcan el proceso de contratación, la falta de recursos disponibles

o cualquier otra razón que no sea por el dolo, Negligencia Grave o mala fe del Fiduciario así determinado por autoridad competente mediante sentencia elevada a rango de cosa juzgada.

Atendiendo a la naturaleza de los Certificados que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni sus Afiliadas, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente del Representante Común (el “**Personal**”), serán responsables de las decisiones de inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del resultado de las Inversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o de la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados, ni deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación; en el entendido que, el Representante Común estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, y estos estarán obligados a proporcionar, información relacionada con estos temas.

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Valuador Independiente, del Auditor Externo o de cualquier tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones, Desinversiones y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de las Partes de los Vehículos de Inversión ni de sus términos y funcionamiento, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico y las obligaciones de sus miembros, ni de cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de su cargo cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al concluir su encargo.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso. En el entendido que, dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

Cualquier institución que se desempeñe como representante común conforme al presente Fideicomiso, podrá renunciar a dicho nombramiento de conformidad con las disposiciones del Artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito al Fideicomitente y al Fiduciario de su intención de renuncia con al menos 60 (sesenta) días naturales antes de dicha renuncia, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un representante común sucesor sea nombrado por la Asamblea de Tenedores, y dicho representante común sucesor haya aceptado su nombramiento, lo cual deberá ocurrir dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la notificación de renuncia.

Como contraprestación por sus servicios bajo el presente Contrato, el Representante Común tendrá derecho a recibir los honorarios que se indican en el documento que se adjunta al presente como **Anexo “C”**. Los honorarios del Representante Común serán considerados como Gastos de Emisión Inicial o Gastos de Mantenimiento, según sea el caso.

El Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría, hasta donde este baste y alcance y, en su defecto, el Fideicomitente, indemnizará y sacará en paz y a salvo al Representante Común, sus funcionarios, directivos, empleados, factores, asesores, representantes, apoderados y equipo de trabajo, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, denuncias, responsabilidades, costos, gastos (incluyendo honorarios de abogados), daños, perjuicios, pérdidas, multas y/o sanciones, juicios, procedimientos o actos, ya sean

judiciales, administrativos, laborales, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquiera de las personas mencionadas anteriormente derivadas de, o en relación con, el desempeño de las funciones del Representante Común o las actividades que éste realice, en cada caso, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, los demás documentos base de la emisión de cualquier serie (o subserie) y/o la Ley Aplicable, o que se relacionen con o deriven de la defensa del Patrimonio del Fideicomiso conforme al presente Contrato, excepto en los casos en los que exista dolo, fraude, mala fe, ilegalidad, negligencia o incumplimiento por parte del Representante Común de cualquiera de los Documentos de la Emisión o de las leyes o la regulación que le resulten aplicables, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva que no admita recurso en contrario.

VIGÉSIMA. CONSIDERACIONES FISCALES.

20.1 Régimen fiscal del Fideicomiso. El Fideicomiso no será considerado como un fideicomiso empresarial en la medida en la que se cumplan los requisitos establecidos en la regla 3.1.15. de la RMF vigente o aquella que la sustituya. En este sentido, las partes convienen que, en la medida de lo posible, el Fideicomiso cumplirá con lo dispuesto en la fracción I de dicha regla, para lo que se deberá observar lo siguiente:

(A) El Fiduciario, con asistencia del Administrador o del Contador, deberá llevar un registro de los ingresos generados a través del Fideicomiso con objeto de poder evidenciar que los ingresos pasivos generados en un ejercicio representen cuando menos el 90% de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso en ese mismo ejercicio. Para estos efectos, deberá realizar el cálculo de la proporción de ingresos pasivos que el Fideicomiso haya obtenido en el ejercicio.

Se considerarán ingresos pasivos aquellos que establezca la legislación aplicable, incluyendo, en esta fecha, la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF vigente.

(B) El Fiduciario, con asistencia del Administrador o del Contador, deberá llevar un registro mensual de los ingresos generados a través del Fideicomiso, a fin de poder evidenciar que los ingresos pasivos generados durante el periodo comprendido desde el inicio del ejercicio y hasta el último día del mes de que se trate representen cuando menos el 90% de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso en ese mismo periodo. Para estos efectos, deberá realizar el cálculo mensualmente de la proporción de ingresos pasivos que el Fideicomiso haya obtenido en el periodo correspondiente.

(C) Para determinar los ingresos y los porcentajes a que se refieren los puntos (1) y (2) 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 o, en su defecto, de los fideicomitentes.

(D) El Administrador deberá proporcionar al Fiduciario toda la información que obre en su poder y que el Fiduciario requiera para efectos de mantener los registros establecidos en esta Cláusula.

(E) En el caso de que el Fideicomiso no cumpla con los requisitos establecidos en la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF vigente y deba considerarse como un fideicomiso que realiza actividades empresariales, el Fiduciario, por instrucciones del Administrador, deberá solicitar el cambio de obligaciones fiscales ante el Servicio de Administración Tributaria y realizar las demás gestiones de carácter obligatorio que sean necesarias. Asimismo, en caso de que el Fideicomiso

fuera considerado como empresarial, el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, otorgará los poderes necesarios al Administrador a fin de que, a nombre del Fideicomiso, prepare, o contrate a un contador con cargo al Patrimonio del Fideicomiso para que prepare, las declaraciones correspondientes, y realice el entero de impuestos u otras contribuciones fiscales correspondientes conforme a la LISR, su reglamento, y cualquier otra disposición aplicable y vigente en ese momento.

20.2 Registro Federal de Contribuyentes. El Administrador dará instrucciones al Fiduciario para que se lleve a cabo la inscripción del Fideicomiso en el Registro Federal de Contribuyentes y realizar las demás gestiones de carácter obligatorio que sean necesarias ante las autoridades fiscales.

El Fideicomiso será inscrito en el RFC del Servicio de Administración Tributaria como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales en los términos de la regla 3.1.15, fracción I de la RMF, bajo la denominación “Fortem Capital II”, en el entendido que el Administrador tendrá en todo momento el derecho de cambiar (o hacer que el Fiduciario cambie) dicha denominación sin requerir el consentimiento o aprobación previa de Persona alguna. El Administrador 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 términos de la presente Sección, observando en todo momento los términos y condiciones que para el otorgamiento de poderes se establecen en el presente Contrato

20.3 Disposiciones generales. Las Partes acuerdan expresamente que, en términos de la regla 3.1.15. de la RMF vigente, 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 legislación aplicable. Por lo 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 legislación fiscal vigente.

Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles reconocen que lo establecido en esta Cláusula no constituye asesoría legal, fiscal o contable y que deberán de consultar a sus propios asesores respecto del tratamiento legal, fiscal o contable que les aplique relativo a su compra, tenencia y venta de los Certificados Bursátiles. Además, dichos Tenedores, por dicha adquisición de los Certificados Bursátiles reconocen que el tratamiento fiscal aplicable puede cambiar antes del vencimiento de los Certificados Bursátiles por lo que aceptan consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, la tenencia o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas aplicables a su situación particular.

El régimen fiscal del Fideicomiso atiende a lo establecido en las disposiciones fiscales vigentes a la Fecha de Emisión Inicial, mismas que podrán modificarse a lo largo de la vigencia de la misma.

En caso que sea requerido por las Autoridades competentes o que conforme a la legislación y normatividad aplicables deba hacerlo, el Fiduciario, con asistencia del Administrador o el Contador, según sea el caso o quien corresponda en términos de la legislación aplicable, deberá preparar y presentar cualesquiera declaraciones de impuestos respecto de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

Las Partes reconocen que el Fiduciario dará cumplimiento a las obligaciones establecidas en la presente Cláusula Vigésima y cualesquier otra obligación en materia fiscal, con asistencia del Administrador, con el apoyo en su caso, del Contador del Fideicomiso o cualquier otro tercero que se

le instruya a contratar para dichos efectos.

Cualquier gasto incurrido por el Administrador, el Contador o el Fideicomiso en relación con el cálculo y entero de impuestos, incluyendo la contratación de asesores en materia fiscal, deberá ser pagado con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, sujeto a lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso.

20.4 Retención de Impuestos. En el caso en que el Fideicomiso, el Administrador u otra entidad deba retener o enterar cualquier cantidad por concepto de impuestos u otras contribuciones fiscales, el monto, para efectos de este contrato, será calculado por el Administrador y retenido, enterado o presentado por el Fiduciario con base en las instrucciones que reciba.

Con la finalidad de que el Fiduciario esté en posibilidad de efectuar el pago de impuestos u otras contribuciones fiscales vía portal de cualquier banco, deberá recibir con 2 Días Hábiles de anticipación a la fecha límite de pago, la(s) carta(s) de instrucción(es) emitida(s) por el Administrador y los soportes y cálculos respectivos.

Las partes reconocen que el Fiduciario o el Administrador no deberán realizar retenciones o pagos por concepto de impuestos u otras contribuciones fiscales en la medida que las leyes aplicables impongan dicha obligación a cualquier otra Persona, incluyendo al intermediario financiero que tenga en custodia o administración los Certificados Bursátiles por cuenta de cualquier Tenedor o a cualquier institución depositaria de valores. Las Partes reconocen que podrán sufrir retenciones de impuestos u otras contribuciones fiscales por otras Personas y liberan al Fiduciario y al Administrador de responsabilidad por dichas retenciones.

En caso de que el régimen de retención vigente sufra modificaciones en el futuro, el Fiduciario y/o cualquier otra Persona que, de conformidad con la legislación aplicable, tenga la obligación de retener los impuestos generados por los Tenedores a través del Fideicomiso, aplicarán las disposiciones fiscales vigentes conforme al régimen fiscal que en su momento resulte aplicable.

En el supuesto de que algún fideicomisario pretenda aplicar alguna opción, beneficio, tratado internacional, regla o criterio con objeto de que se le aplique una retención menor o incluso para que no se le efectúe retención, será completa responsabilidad de dicho fideicomisario el cumplimiento de los requisitos correspondientes, para lo cual, deberá informar tal situación al Administrador, al Fiduciario, al intermediario financiero o institución depositaria de valores que tenga en custodia o administración sus Certificados Bursátiles, según corresponda, y deberá proporcionarle toda la información que resulte necesaria.

20.5 Obligaciones de los Tenedores. Con la finalidad que los Tenedores reciban cada Distribución o cualquier otro pago que les corresponda del intermediario financiero que tenga en custodia o administración los Certificados Bursátiles en los términos del presente Contrato, deberán proporcionarle a dicho intermediario, con al menos 3 Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Distribución que corresponda, la siguiente información:

- (1) su nombre, denominación o razón social;
- (2) su domicilio fiscal;
- (3) el número de Certificados propiedad del Tenedor de que se trate;
- (4) la especificación de si dicho Tenedor es:

- (i) una Persona moral no contribuyente residente para efectos fiscales en México;
 - (ii) una Persona moral contribuyente residente para efectos fiscales en México;
 - (iii) una Persona física residente para efectos fiscales en México; o
 - (iv) una Persona residente para efectos fiscales en el extranjero;
- (5) clave de Registro Federal de Contribuyentes (incluyendo homoclave);
 - (6) copia de la constancia de residencia fiscal en el extranjero incluyendo los datos por lo que hace a la identificación de su residencia fiscal, en el caso de una Persona residente para efectos fiscales en el extranjero; y
 - (7) la Clave Única de Registro de Población (CURP) en el caso de una Persona física residente para efectos fiscales en México.

Dicha información deberá proporcionarse por medio del formulario que solicite el Fiduciario.

De igual forma, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, los Tenedores se obligan a proporcionar al intermediario financiero que los tenga en custodia o administración en los términos del presente Contrato, y autorizan e irrevocablemente instruyen al intermediario financiero a proporcionar al Fiduciario y al Administrador, con copia al Indeval, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de adquisición de los Certificados, la información y documentación listada anteriormente en los incisos (1), (2), (3), (4), (5), (6) y (7), así como:

- (1) el número de Certificados adquiridos;
- (2) la fecha de adquisición de los Certificados; y
- (3) manifestación de que desean ejercer la opción a que se refiere el Artículo 74 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado a fin de que el Fiduciario pueda expedir por su cuenta los comprobantes respectivos.

Será responsabilidad de cada Tenedor que la información a que hace referencia la presente Cláusula sea debidamente entregada al intermediario financiero que tenga en custodia o administración los Certificados Bursátiles dentro de los plazos señalados, por lo que los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados liberan a dicho intermediario financiero, al Indeval, al Fiduciario, al Administrador y sus Afiliadas, al Representante Común y a cualquier otra Persona obligada en términos de la legislación aplicable a realizar retenciones, de cualquier responsabilidad que se derive de la falta de entrega de dicha información.

Asimismo, cada Tenedor, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, acepta que estará obligado a suscribir y/o entregar cualquier documento, incluyendo sin limitación, documentos de soporte que sean requeridos por el Fiduciario o el Administrador respecto de cualquier Distribución a los Tenedores recibida por dicho Tenedor, de conformidad con la legislación aplicable.

El Fiduciario no será responsable por el incumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de la presente Cláusula, en la medida que dicho incumplimiento derive de la falta de recepción de la información necesaria para dar cumplimiento a las mismas, sea por el incumplimiento del Administrador, el Contador o los Tenedores o por cualquier otra razón.

20.6 Impuesto sobre la Renta. Se pretende que el Fideicomiso califique como un fideicomiso que no realiza actividades empresariales, estando exento de obligaciones de carácter fiscal que son aplicables a un fideicomiso de este tipo, en términos del Artículo 13 de la LISR.

En tanto el Fideicomiso no sea considerado empresarial, los fideicomisarios deberán tributar conforme a los Títulos II, III, IV o V de la LISR según les corresponda, respecto de todos los ingresos que obtengan a través del Fideicomiso.

El Administrador deberá proporcionar a los fideicomisarios la información necesaria que obre en su poder para que puedan determinar los efectos fiscales correspondientes.

En caso de que en algún periodo mensual no se logre el porcentaje del 90% de ingresos pasivos respecto de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso en el periodo, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para efectuar el pago provisional correspondiente con los recursos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso que el Administrador determine y a partir del mes inmediato siguiente y hasta el último día del ejercicio, dejará de aplicar lo previsto en la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF vigente y deberá estar a lo dispuesto en el Artículo 13 de la LISR.

20.7 Impuesto al Valor Agregado. En caso de que los pagos que realice el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso estén sujetos al pago del impuesto al valor agregado, a dichos pagos se les adicionará la cantidad correspondiente al impuesto al valor agregado que le sea trasladado al Fideicomiso, conforme a lo señalado en la LIVA.

A través del presente Contrato de Fideicomiso se manifiesta que todas las Partes que participan en el presente Contrato de Fideicomiso desean ejercer la opción a que se refiere el Artículo 74 del Reglamento de la LIVA, a fin de que el Fiduciario pueda expedir por su cuenta 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 impuesto al valor agregado a través del Fideicomiso.

Para estos efectos, el Fiduciario manifiesta que asume la responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba pagar por las actividades realizadas a través del Fideicomiso, en el entendido que dicha responsabilidad solidaria estará limitada en cualquier caso al contenido del Patrimonio del Fideicomiso y responderá respecto de ella única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde este alcance y el Fiduciario no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de cantidad alguna, por lo que bajo ninguna circunstancia responderá con su patrimonio personal.

20.8 Intercambio de información. Los Tenedores se obligan, a solicitud por escrito del Fiduciario, a proporcionar al Fiduciario aquella documentación y/o información que solicite en relación con el “Foreign Account Tax Compliance” (FATCA por sus siglas en inglés) y del “Common Reporting Standards” (CRS por sus siglas en inglés), con el fin de que el Fiduciario, de ser necesario, a través del Administrador o Contador, según resulte aplicable, lleve a cabo la preparación y envío de los reportes aplicables conforme a dichas normas, derivado de los acuerdos multilaterales entre autoridades competentes celebrados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a través del Servicio de Administración Tributaria, mediante los cuales México intercambiaría información financiera para efectos fiscales con diversas jurisdicciones; lo anterior en el entendido que, de estimarse necesario o conveniente, el Fiduciario en seguimiento a las instrucciones del Administrador deberá contratar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a un asesor externo para la prestación de servicios de asesoría en relación con el cumplimiento de dichas obligaciones para lo que el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, y de conformidad con sus políticas internas, otorgará un poder

especial a la persona que el Administrador 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.

VIGÉSIMA PRIMERA. DESINVERSIONES.

21.1 Proceso de Desinversión. El Administrador podrá llevar a cabo la Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, en todo o en parte, en cualquier momento durante la vigencia de este Contrato; sin perjuicio de lo anterior, el Administrador deberá comenzar el proceso para desinvertir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso en los términos de la presente Cláusula a más tardar en la fecha que ocurra cinco años después del vencimiento o terminación del Periodo de Inversión; en el entendido que, dicha fecha podrá extenderse por el Administrador por un máximo de 2 (dos) periodos de hasta 1 (un) año cada uno.

21.2 Aprobaciones y Desinversiones. Sujeto a cualquier aprobación necesaria del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, de conformidad con el presente Contrato, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para llevar a cabo la Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, precisamente en los términos y sujeto a las condiciones instruidas por el Administrador por escrito. El Administrador liquidará los Proyectos Inmobiliarios a efecto de que el Fiduciario reciba una cantidad en efectivo equivalente a, y en amortización de, las Inversiones del Fideicomiso en los Vehículos de Inversión o en su caso en el Fideicomiso, con base en el valor de mercado de los mismos, tomando en consideración todos los activos y pasivos de los Vehículos de Inversión.

Durante el periodo de 30 (treinta) días siguientes a la fecha en que el Fiduciario reciba posturas para la adquisición de los Proyectos Inmobiliarios respectivos, el Administrador, directamente o a través de cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias (o cualquier fideicomiso o fondo administrado por las mismas), tendrá el derecho de igualar la postura del mejor postor, para adquirir dichos Proyectos Inmobiliarios del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, según corresponda o para adquirir las acciones, partes sociales o derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión. La Asamblea de Tenedores deberá determinar, si en su caso aprueba, la adquisición de los Proyectos Inmobiliarios por parte del Administrador o cualquier tercero dentro de los 30 (treinta) días siguientes a que la postura respectiva sea presentada al o por el Administrador.

El monto de efectivo que al final sea distribuido al Fideicomiso deberá tomar en cuenta el producto de la venta de dichos activos. Posteriormente, el Fideicomiso continuará en vigor únicamente a efecto de liquidar sus obligaciones de una manera ordenada, liquidar sus activos, y repagar a sus acreedores. El Administrador será el responsable de supervisar la ordenada liquidación y disolución del Fideicomiso y buscará completar la liquidación del Fideicomiso en cuanto sea prácticamente posible. Todo el efectivo distribuido al Fideicomiso conforme a este procedimiento será distribuido a los Tenedores y al Administrador de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Segunda de este Contrato.

21.3 Distribuciones. El monto de efectivo que al final sea distribuido al Fideicomiso deberá tomar en cuenta el producto de la venta de dichos activos. Posteriormente, el Fideicomiso continuará en vigor únicamente a efecto de liquidar sus obligaciones de una manera ordenada, liquidar sus activos, y repagar a sus acreedores. El Administrador será el responsable de supervisar la ordenada liquidación y disolución del Fideicomiso y buscará completar la liquidación del Fideicomiso en cuanto sea prácticamente posible. Todo el efectivo distribuido al Fideicomiso conforme a este procedimiento será distribuido a los Tenedores y al Fiduciario en Segundo Lugar de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Segunda de este Contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN.

Este Contrato y los demás Documentos de la Emisión permanecerán en pleno vigor y efecto hasta la Fecha de Terminación del Fideicomiso. No obstante lo anterior, el presente Fideicomiso no podrá darse por terminado hasta que (i) todas las Inversiones hayan sido desinvertidas conforme al presente Contrato, (ii) todas las deudas asumidas por el Fideicomiso hayan sido liquidadas, (iii) todo el efectivo depositado en las Cuentas del Fideicomiso haya sido distribuido por el Fiduciario de conformidad con el presente Contrato, y (iv) que no queden más obligaciones pendientes del Fideicomiso de cualquier naturaleza, incluyendo obligaciones contingentes o desconocidas, según lo determine el Administrador a su entera discreción; (o, si el Administrador fue removido de conformidad con los términos del Contrato de Administración, según lo determine el Fideicomisario en Segundo Lugar a su entera discreción, en cuyo caso el Fiduciario no podrá terminar el Fideicomiso hasta que todos los montos adeudados al Administrador de conformidad con los Documentos de la Emisión, hayan sido pagados en su totalidad). En caso de que la Asamblea de Tenedores resuelva la terminación del Fideicomiso conforme a la Sección 16.7 del presente Contrato, el Fideicomiso terminará en la fecha en que se cumplan los supuestos descritos anteriores.

No obstante, lo anterior, el plazo de este Contrato no podrá exceder del plazo señalado en el inciso III del artículo 394 de la LGTOC.

VIGÉSIMA TERCERA. MODIFICACIONES, CESIÓN Y SUSTITUCIÓN DEL FIDUCIARIO.

23.1 Modificaciones al Fideicomiso. El presente Contrato, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, y el Título sólo podrán ser modificados mediante convenio por escrito firmado por las Partes que hayan suscrito el documento correspondiente, y, cuando así se requiera, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.

La aprobación de la Asamblea de Tenedores no será requerida si el objeto de dicha modificación es (i) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, opinión, sentencia, o regulación de cualquier agencia federal, estatal o local o incluido en cualquier Ley Aplicable federal o local, (ii) subsanar cualquier ambigüedad, corregir o complementar cualquier disposición de los Documentos de la Emisión que puedan ser inconsistentes con cualesquiera otras disposiciones de los Documentos de la Emisión, (iii) llevar a cabo cualquier modificación que no afecte adversamente los derechos y obligaciones de cualquier Tenedor o de cualquier acreedor conforme a cualquier endeudamiento, incluyendo, sin limitar, la modificación de los derechos del Administrador, o (iv) realizar cualquier modificación al presente Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión, previo a que sea realizada la Emisión Inicial.

Cualquier otra modificación a este Contrato deberá ser aprobada adicionalmente por la Asamblea de Tenedores, para lo cual se requerirá del voto favorable de los Tenedores conforme a la Sección 16.7 del presente Fideicomiso.

23.2 Cesión y Sustitución del Fiduciario. En el evento de sustitución del Fiduciario, ya sea por renuncia o por remoción de su cargo acordada por la Asamblea de Tenedores, se prevé lo siguiente: (i) se deberá suscribir previamente el convenio de sustitución; (ii) el nuevo fiduciario deberá contar con una calificación por lo menos igual a la que en su momento tenga el Fiduciario anterior, y ser una institución de crédito de acreditada solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de este tipo de fideicomisos; (iii) el nuevo fiduciario tendrá todos los derechos y obligaciones del Fiduciario bajo los términos del presente Contrato; (iv) el Fiduciario deberá dar aviso con al menos 30 (treinta) días naturales de anticipación al Representante Común de la sustitución y de la designación del nuevo fiduciario; (v) el Fiduciario se compromete a proporcionar al nuevo fiduciario

toda la información y documentación relacionada con el presente Contrato que tenga en su poder, y a llevar a cabo cualquier acto necesario para transferir el Patrimonio del Fideicomiso al nuevo fiduciario, (vi) los gastos o montos que se le adeuden al Fiduciario por cualquier concepto, incluyendo sus honorarios deberán ser cubiertos a más tardar en la fecha efectiva de sustitución del Fiduciario y (vii) mientras el nuevo fiduciario no haya entrado en funciones el Fiduciario continuará en el desempeño de su encargo.

El Fiduciario sólo podrá renunciar a su cargo conforme a lo establecido en el Artículo 391 de la LGTOC.

En caso que el Fiduciario deje de actuar como fiduciario de conformidad con la presente Cláusula, el Fiduciario deberá preparar estados de cuenta y toda la demás información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso con la que cuente y de la cual sea responsable en términos del presente Contrato y entregarla al Administrador y al Representante Común con por lo menos 30 (treinta) días de anticipación a la fecha en que deba de surtir efectos su remoción o renuncia, en el entendido que el Administrador y el Representante Común tendrán 15 (quince) Días Hábiles a partir de la fecha en que reciba estados de cuenta y toda la demás información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso para analizarlos y hacer cualquier observación que consideren oportuna, una vez vencido dicho plazo, la información aquí referida se considerará aprobada.

El Fiduciario no podrá ceder sus derechos y obligaciones derivadas del presente Contrato, salvo autorización expresa por escrito del Fideicomitente y de los Tenedores a través del Representante Común. El Fideicomitente, podrá ceder en todo o en parte el presente Contrato o sus derechos u obligaciones conforme al mismo en cualquier momento, previo consentimiento por escrito otorgado por los Tenedores a través del Representante Común y con previo aviso por escrito al Fiduciario, en el entendido que el o los cesionarios del Fideicomitente deberán entregar al Fiduciario, la documentación necesaria para cumplir con las disposiciones legales aplicables y sus políticas internas en un margen no menos a 5 (cinco) Días Hábiles previos a la firma del convenio modificatorio, en virtud de la cual se reconozca a la cesionaria como parte del Fideicomiso. Para dichos efectos, la parte cesionaria deberá ser necesariamente una persona moral, nacional o extranjera que no sea considerada como cliente de alto riesgo bajo las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes del Fiduciario.

Ninguna renuncia o remoción del Fiduciario será efectiva hasta que el nuevo fiduciario acepte el cargo y entre en funciones.

VIGÉSIMA CUARTA. PROHIBICIÓN LEGAL.

En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción XIX del Artículo 106 de la LIC, y a las disposiciones emitidas por el Banco de México, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales de dicha fracción y demás prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación la fracción XIX del Artículo 106 de la LIC:

"Artículo 106.- A las instituciones de crédito les estará prohibido:

XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del artículo 46 de esta Ley:

a) Se deroga;

b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del Artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.

Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según sea el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.

En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria;

c) Actuar como fiduciarias, mandatarias o comisionistas en fideicomisos, mandatos o comisiones, respectivamente, a través de los cuales se capten, directa o indirectamente, recursos del público, mediante cualquier acto causante de pasivo directo o contingente, excepto tratándose de fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y de fideicomisos a través de los cuales se emitan valores que se inscriban en el Registro Nacional de Valores de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores;

d) Desempeñar los fideicomisos, mandatos o comisiones a que se refiere el segundo párrafo del artículo 88 de la Ley de Sociedades de Inversión;

e) Actuar en fideicomisos, mandatos o comisiones a través de los cuales se evadan limitaciones o prohibiciones contenidas en las leyes financieras;

f) Utilizar fondos o valores de los fideicomisos, mandatos o comisiones destinados al otorgamiento de créditos, en que la fiduciaria tenga la facultad discrecional, en el otorgamiento de los mismos para realizar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores sus delegados fiduciarios; los miembros del consejo de administración o consejo directivo, según corresponda, tanto propietarios como suplentes, estén o no en funciones; los empleados y funcionarios de la institución; los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la institución; los miembros del comité técnico del fideicomiso respectivo; los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas citadas, las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas instituciones, asimismo aquellas personas que el Banco de México determine mediante disposiciones de carácter general;

g) Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para distribuir el patrimonio entre herederos, legatarios, asociados o acreedores, o para pagar una obligación o para garantizar su cumplimiento con el valor de la misma finca o de sus productos, y sin que en estos casos la administración exceda del plazo de dos años, salvo los casos de fideicomisos a la producción o fideicomisos de garantía, y

h) Celebrar fideicomisos que administren sumas de dinero que aporten periódicamente grupos de consumidores integrados mediante sistemas de comercialización, destinados a

la adquisición de determinados bienes o servicios, de los previstos en la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los incisos anteriores, será nulo.”

Asimismo, en cumplimiento a lo dispuesto por el Numeral 5.5 de la Circular 1/2005 publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, el 23 de junio de 2005, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales del Numeral 6 de la Circular 1/2005 sobre las prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación el Numeral 6 de la Circular 1/2005 del Banco de México:

“6.1 En la celebración de Fideicomisos, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente:

a) Cargar al patrimonio fideicomitado precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate;

b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y

c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.

6.2 Las Instituciones Fiduciarias no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o cualquier otro instrumento financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de Fideicomiso correspondiente.

6.3 Las Instituciones Fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de Fideicomiso que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regulan.

6.4 En ningún caso las Instituciones Fiduciarias podrán cubrir con cargo al patrimonio fideicomitado el pago de cualquier sanción que les sea impuesta a dichas Instituciones por alguna autoridad.

(...)

6.6 Las Instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución.”

Adicionalmente, y de conformidad con lo establecido en la sección 5.2 de la Circular, el Fiduciario ha hecho saber a las Partes que el Fiduciario responderá civilmente por cualesquier daños y perjuicios causados por el incumplimiento del Fiduciario a sus obligaciones derivadas del Contrato de Fideicomiso, cuando dicho incumplimiento sea por su culpa según sea determinado por una resolución definitiva e inapelable de una autoridad gubernamental competente.

VIGÉSIMA QUINTA. DOMICILIOS; NOTIFICACIONES; INSTRUCCIONES.

Las Partes convienen en este acto que todas las instrucciones, notificaciones y comunicaciones que sean requeridas o permitidas de conformidad con lo estipulado en el presente Contrato se deberán realizar por escrito, preferentemente en papel membretado de la Parte que corresponda, teniendo la firma electrónica los mismos efectos que la firma autógrafa. Salvo que otra cosa se establezca en el presente Contrato, todos los avisos, requerimientos y solicitudes realizados o requeridos por, otorgados de conformidad, o relacionados, con el presente Contrato deberán ser por escrito. Todos los avisos se considerarán que fueron debidamente entregados en caso de presentarse: **(a)** personalmente, con acuse de recibo; o **(b)** por mensajería especializada, con acuse de recibo; o **(c)** vía facsímil, al confirmarse el recibo del mismo; o **(d)** correo electrónico seguido de la entrega de su original dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes. Todos los avisos se presentarán a los siguientes domicilios, números de facsímil o direcciones de correo electrónico, y surtirán efectos al ser recibidos o bien al momento de ser rechazada la entrega según se indique en el acuse de recibo o en el recibo de la mensajería especializada:

**Fideicomitente
Administrador:**

y Fortem Capital II, S.C.
Avenida Santa Fe 505 - 802, colonia Cruz Manca, Cuajimalpa
de Morelos, Ciudad de México Tel: 55404040
Atención: Miguel Sánchez Navarro Madero
Correo electrónico: msnm@fortemcapital.com.mx

Fiduciario:

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financiero Actinver, División Fiduciaria
Montes Urales 620, Piso 1,
Col. Lomas de Chapultepec
C.P. 11000, Ciudad de México
Atención: División Fiduciaria
Teléfono: (55) 1103 6600

Temas Legales:

Sheyla Garcia Guerra: sgarciag@actinver.com.mx
Karla Viviana Arevalo: karevalo@actinver.com.mx
Mauricio Rangel Laisequilla: mrage@actinver.com.mx

Temas de Administración y Operación:

Nalleli Garcia Rubio: ngarcia@actinver.com.mx
Jorge Luis Muro Sosa: jmuro@actinver.com.mx

Representante Común:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9
Colonia Juárez
C.P. 06600, Ciudad de México.
Tel: +52 (55) 5231 0060 / +52 (55) 5231 0161 / +52 (55) 5230
0296
Atención: Claudia B. Zermeño Inclán / Alejandra Tapia
Jiménez/ César David Hernández Sánchez
Correo electrónico: czermeno@monex.com.mx /
altapia@monex.com.mx / cdhernandez@monex.com.mx

En caso de cambio de domicilio de las Partes que intervienen en el presente Contrato o los demás datos de contacto que aquí se establecen, se deberá comunicar tal situación por escrito a las demás Partes del Fideicomiso y proporcionarse el nuevo domicilio aplicable, dirección de correo electrónico y/o número telefónico, para efectos del presente Contrato.

Cualquier cambio de domicilio del Fiduciario será suficiente que éste lo comunique a través de publicación en uno de los diarios de mayor circulación y mediante un aviso por escrito enviado al Fideicomitente, al Administrador y al Representante Común a su domicilio o dirección de correo electrónico; dicho aviso surtirá efectos a los 10 (diez) días naturales siguientes de haberse recibido.

Las instrucciones, notificaciones y comunicaciones antes señaladas podrán ser enviadas mediante correo electrónico formato *PDF* o similar, enviado como archivo adjunto vía correo electrónico institucional, debidamente firmado en términos del presente Contrato por un representante autorizado y en original a más tardar 3 (tres) días hábiles posteriores. En virtud de lo anterior, las Partes autorizan al Fiduciario para que proceda de conformidad con las instrucciones, notificaciones y/o comunicaciones que reciba en términos de lo señalado en este párrafo. Lo antes señalado en el entendido de que el Fiduciario no estará obligado a revisar la autenticidad de dichas instrucciones o comunicaciones o cerciorarse de la identidad del remitente o, en su caso, del confirmante; por lo tanto, las Partes expresamente aceptan estar obligadas por cualquier instrucción, notificación y/o comunicación, que haya sido enviada en su nombre, suscrita por un representante autorizado y aceptada por el Fiduciario, según lo previsto en el presente Contrato. Por otro lado, en caso de que las instrucciones, notificaciones y/o comunicaciones no sean firmadas como se menciona con anterioridad, las Partes expresa e irrevocablemente instruyen al Fiduciario a no ejecutar las instrucciones respectivas.

Las instrucciones, notificaciones y comunicaciones antes señaladas podrán ser enviadas al Fiduciario mediante correo electrónico formato PDF o similar, enviado como archivo adjunto vía correo electrónico institucional, debidamente firmado en términos del **Anexo "D"** por un representante autorizado. En virtud de lo anterior, las Partes autorizan al Fiduciario para que proceda de conformidad con las instrucciones, notificaciones y/o comunicaciones que reciba en términos de lo señalado en este párrafo. Lo anterior, en el entendido de que el Fiduciario no estará obligado a revisar la autenticidad de dichas instrucciones o comunicaciones o cerciorarse de la identidad del remitente o, en su caso, del confirmante; por lo tanto, las Partes expresamente aceptan estar obligadas por cualquier instrucción, notificación y/o comunicación, que haya sido enviada en su nombre, suscrita por un representante autorizado y aceptada por el Fiduciario, según lo previsto en el presente Contrato. Por otro lado, en caso de que las instrucciones, notificaciones y/o comunicaciones no sean firmadas como se menciona con anterioridad, las Partes expresa e irrevocablemente instruyen al Fiduciario a no ejecutar las instrucciones respectivas.

Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo inmediato anterior, el Fiduciario tendrá discrecionalidad, siempre y cuando sea con motivo o sospecha razonable, para proceder o no en términos de la instrucción, notificación y/o comunicación de que se trate. En el supuesto de que, con motivo o sospecha razonable, decida no proceder en términos de la instrucción, notificación y/o comunicación de que se trate, el Fiduciario deberá solicitar a la Parte de que se trate, confirmación por escrito de la misma, para efectos de proceder en sus términos, en el entendido que en caso de no obtener la confirmación respectiva estará facultado a no proceder en términos de la instrucción, notificación y/o comunicación de que se trate.

En virtud de lo anterior, las Partes podrán designar a las personas y listarán sus nombres y firmas usando el modelo de certificación que se adjunta al presente como **Anexo "E"** para girar dichas instrucciones al Fiduciario y debiendo adjuntar sus identificaciones. El Fiduciario está

autorizado para actuar de acuerdo con las instrucciones transmitidas de conformidad con la presente Cláusula.

En el caso específico de instrucciones sobre transferencias de fondos, cuando se den dichas instrucciones (excepto las que se den por escrito al momento de celebrar el presente Contrato), por escrito ya sea vía correo electrónico o por otro medio autorizado, el Fiduciario tendrá facultad discrecional para confirmar dichas instrucciones telefónicamente con las personas autorizadas que designen frente al Fiduciario; en el entendido que el Fiduciario podrá depender en las confirmaciones telefónicas de cualquier persona que declare ser la persona autorizada. Las personas y números de teléfonos para confirmaciones telefónicas podrán ser modificadas sólo por escrito debidamente recibido y confirmado por el Fiduciario. Las Partes convienen, asimismo, que, en la ejecución de dichas transferencias de fondos, el Fiduciario y el banco receptor seleccionado por el Fideicomitente, Administrador y/o el Representante Común, según sea el caso, utilizarán los números de cuenta, o cualquier otro número de identificación similar que acuerden, para identificar **(i)** al beneficiario, **(ii)** al banco receptor o **(iii)** cualquier banco intermediario.

Las cartas de instrucción dirigidas al Fiduciario deberán incluir, por lo menos, los siguientes requisitos:

1. Estar dirigidas a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.

2. Hacer referencia al número de Fideicomiso asignado en el proemio del presente Contrato 5195.

3. Contener la firma autógrafa de quien o quienes están facultados para instruir en términos del presente Fideicomiso y conforme a la lista de personas autorizadas en el **Anexo "E"**, y debiendo coincidir la firma de dicha instrucción con la plasmada en el anexo y la identificación correspondiente.

4. hacer referencia a las Cláusulas con base en la cual se gira la instrucción y la parte que gira la instrucción se encuentra facultada para ello;

5. La instrucción expresa y clara que se desea realice el Fiduciario, expresando montos, cantidades y actividades en concreto (en el entendido que el Fiduciario podrá depender de la información que se proporcione por la parte correspondiente en la instrucción para realizar la actividad y en caso de algún error en dicha información el Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad al llevar al cabo la instrucción en los términos solicitados).

6. En caso de que el Contrato no prevea un término distinto, la instrucción respectiva debe entregarse al Fiduciario con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se requiere que la instrucción sea ejecutada en un horario de 8:00 a 11:30 horas para instrucciones sobre transferencia de fondos y de 8:00 a 14:00 horas para cualquiera otra instrucción.

7. Cuando la instrucción se emita con la finalidad de solicitar al Fiduciario la realización de algún pago, transferencia, depósito o cualquier operación por el estilo, además de que la instrucción se deba realizar en los términos aquí previstos, el Fiduciario sólo estará obligado a ejecutarla cuando tenga los recursos en las Cuentas del Fideicomiso y según la cascada de pagos prevista en este mismo Contrato y cuando se detalle **(i)** número de cuenta, **(ii)** CLABE, **(iii)** institución bancaria en la que se tiene aperturada dicha cuenta, **(iv)** beneficiario, **(v)** sucursal, y **(vi)** referencia; en caso de pagos a

realizarse en cuentas en Dólares se deberá de indicar puntualmente: **(a)** clave SWIFT, y **(b)** datos de banco intermediario.

La omisión de cualquiera de los rubros antes señalados, libera al Fiduciario de la obligación de acatar las instrucciones contenida en dicha comunicación, por lo que no será responsable por el resultado de su inactividad hasta en tanto se subsanen los errores de la referida carta de instrucción, debiendo notificar tal circunstancia a la Parte relevante.

Cuando el Fiduciario obre en acatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quien esté facultado en términos del presente Fideicomiso y de acuerdo con sus términos, condiciones y fines, su actuar y resultados no le generarán responsabilidad alguna, salvo aquella que derive de su dolo, mala fe o negligencia, previa determinación de ello mediante sentencia judicial definitiva que haya causado ejecutoria.

VIGESIMA SEXTA. INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN.

De conformidad con el Artículo 106, fracción XX de la LIC, las Partes, en este acto autoriza expresamente al Fiduciario a dar a conocer, compartir y/o proporcionar información relativa a las Partes del presente Fideicomiso, tanto sus datos personales y/o documentos de identificación, con la casa matriz, subsidiarias, oficinas de representación, filiales, agentes, comisionistas y autoridades, en cualquier lugar en los que estén situadas cada una de las personas referidas, para el cumplimiento de obligaciones conforme a la legislación que resulte aplicable, políticas internas, fines estadísticos y análisis de riesgo.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN.

Para resolver cualquier controversia que pudiera presentarse en relación con y derivado de la interpretación y cumplimiento de este Contrato, las Partes se someten expresamente a los tribunales competentes y leyes vigentes en la Ciudad de México, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por cualquier otro motivo.

VIGÉSIMA OCTAVA. REGISTRO ÚNICO DE GARANTÍAS.

El Fiduciario de conformidad con las instrucciones del Administrador, deberá llevar a cabo la inscripción del presente Contrato (y cualquier modificación al mismo) en el RUG, en términos del Artículo 389 de la LGTOC, así como a mantener vigente y actualizada dicha inscripción durante la vigencia del presente Contrato. Para realizar lo anterior, el Fiduciario contratará a un fedatario público en México conforme a la instrucción que reciba del Fideicomitente o el Administrador para llevar a cabo la inscripción en el mencionado registro y las Partes del presente se obligan a llevar a cabo todos los actos necesarios para que el Fiduciario pueda llevar a cabo dicha inscripción, incluyendo, sin limitación y únicamente en caso de resultar necesario, la ratificación de las firmas del mismo ante un fedatario público.

El Fiduciario contará con un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles a partir de la Fecha de Emisión, para presentar el Fideicomiso a inscripción en el RUG. Asimismo, el Fiduciario deberá inscribir, dentro del mismo plazo a partir de la fecha en que se lleve a cabo, cualquier modificación al presente Fideicomiso y mantener cualesquier registros vigentes durante la vigencia del presente Fideicomiso, en el entendido que el Fiduciario deberá, entregar al Fideicomitente, al Administrador y al Representante Común, cuando cuente con ella, evidencia de la inscripción correspondiente, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en la cual surta efectos la misma, en el entendido además que, el Fiduciario se obliga a llevar a cabo los actos necesarios para cancelar

cualquiera de dichos registros ante el RUG conforme a la instrucción que reciba del Fideicomitente o el Administrador.

Cualquier gasto o costo derivado de la inscripción del Contrato en el RUG, incluyendo sin limitación cualesquier honorarios del fedatario público, será considerado como Gastos de Emisión y Colocación y la inscripción de sus modificaciones, incluyendo sin limitación cualesquier honorarios del fedatario público, serán consideradas como Gastos de Mantenimiento.

VIGÉSIMA NOVENA. AVISO DE PRIVACIDAD.

El Fiduciario en su carácter de responsable del tratamiento de datos personales y con domicilio señalado en la Cláusula Vigésima Quinta del presente Fideicomiso, por este conducto comunica el aviso de privacidad que significa el documento físico, electrónico o en cualquier otro formato generado por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el “**Banco**”), (el “**Aviso de Privacidad**”), respecto del tratamiento de Datos Personales en los términos de lo establecido por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares (“**LFPDP**”).

Las Partes, otorgan al Banco, su consentimiento expreso para el tratamiento de datos personales a través de su firma autógrafa en el presente Contrato, aceptando desde este momento que el Fiduciario tendrá como finalidad usar los datos para **(i)** verificar y la identidad, del Fideicomitente, fideicomisarios, Administrador, miembros de Comité Técnico o personas autorizadas y relacionadas al amparo del presente Fideicomiso, **(ii)** integrar el expediente de identificación del cliente en cumplimiento de las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el Artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito, con la información y documentación necesaria para el desempeño del mandato fiduciario, así como las obligaciones que se deriven del mismo, y **(iii)** las demás actividades relacionadas con el desempeño de institución fiduciaria, siempre que ésta actúe en acatamiento de los Fines del Fideicomiso y por instrucciones del Fideicomitente, fideicomisarios, Administrador y/o Comité Técnico, según sea el caso. Asimismo, el Fiduciario otorga al Fideicomitente, fideicomisarios, Administrador y miembros del Comité Técnico, opciones y medios para limitar el uso o divulgación de los datos personales, mediante los procedimientos de ejercicio de derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición (“**Derechos ARCO**”) respecto del tratamiento de los datos personales. El Fideicomitente, fideicomisarios, Administrador o miembros del Comité Técnico podrán solicitar al Banco, en cualquier momento acceso a los Derechos ARCO, respecto de los datos personales que le conciernen mediante escrito dirigido al Banco, el cual deberá indicar la solicitud de ejercicio de Derechos ARCO, respecto de sus datos personales. El Banco, una vez que reciba la solicitud por escrito, comunicará al solicitante, en un plazo máximo de 20 (veinte) Días Hábiles, contados desde la fecha en que recibió la solicitud, la determinación adoptada, con el propósito de que, si resulta procedente, se haga efectiva dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se comunique la respuesta. Tratándose de solicitudes de acceso a datos personales, procederá la entrega previa acreditación de la identidad del solicitante, dentro de un plazo de 15 (quince) Días Hábiles. Los plazos antes referidos podrán ser ampliados una sola vez por un periodo igual, siempre y cuando así lo justifiquen las circunstancias del caso. El Banco, podrá negar el acceso a los datos personales, o bien, a realizar la rectificación o cancelación o conceder la oposición al tratamiento de los mismos, en los supuestos establecidos en la LFPDP.

En caso de existir alguna modificación al Aviso de Privacidad, el Fiduciario lo comunicará a las Partes de conformidad con la Cláusula Vigésima Quinta del Fideicomiso.

TRIGESIMA. ANTICORRUPCIÓN Y ANTI-LAVADO DE DINERO.

Las Partes manifiestan que durante las negociaciones para la celebración del presente Contrato de Fideicomiso y durante la vigencia del mismo y de los trabajos derivados del mismo, se han conducido y se seguirán conduciendo con apego a las directivas siguientes: **(i)** cumplir con las obligaciones y restricciones estipuladas en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y las leyes secundarias derivadas; **(ii)** los recursos utilizados, para el objeto del presente instrumento, son de origen lícito; **(iii)** no se encuentran en alguno, o diversos, supuestos establecidos por los artículos 139, 139 Bis, 139 Ter, 139 Quater, 139 Quinquies, 148 Bis, 148 Ter, 148 Quater, 400 Bis o 400 Bis 1, del Código Penal Federal; **(iv)** que su empresa o empleados no se encuentran anotados en las denominadas listas de personas bloqueadas emitidas por organismos internacionales o locales; **(v)** las Reglas de Conducta para combatir la extorsión y el soborno publicadas por la Cámara de Comercio Internacional y a la Ley Federal Anticorrupción en Contrataciones Públicas de México; y **(vi)** cumplir cualquier legislación que les sea aplicable en materia de prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo, y que se comprometen a actuar conforme a las mismas en todo momento y hacia sus contrapartes y terceros.

TRIGESIMA PRIMERA. INDEMNIZACIÓN; RESPONSABILIDAD.

31.1 Ausencia de Responsabilidad. En la medida más amplia permitida por la ley aplicable, ni el Administrador, ni el Co-Inversionista Tercero, ni sus respectivas Afiliadas, subsidiarias, ni sus respectivos directores, funcionarios, administradores, accionistas, socios, miembros, gerentes, empleados, consejeros, representantes, asesores, agentes, ni los miembros del Comité Técnico (cada uno una “**Persona Exculpada**”) será responsable ante el Fideicomiso por **(i)** cualquier acción u omisión llevada a cabo, o que no sea llevada a cabo, por dicha Persona Exculpada, o por cualquier pérdida, reclamación, costo, daño, perjuicio o responsabilidad derivada de dicha acción u omisión, salvo que dicha pérdida, reclamación, costo, daño, perjuicio o responsabilidad resulte de la Negligencia Grave, dolo o mala fe de la Persona Exculpada, **(ii)** cualquier obligación fiscal impuesta al Fideicomiso, o **(iii)** cualesquiera pérdidas derivadas de la negligencia, dolo o mala fe del Fiduciario o de cualquier agente o delegado fiduciario del Fiduciario. Sin limitar la generalidad de lo anterior, cada Persona Exculpada estará, en el cumplimiento de sus obligaciones, completamente protegida si se basa en los registros del Fideicomiso y/o en la información, opiniones, reportes o declaraciones que sean preparados por profesionales, expertos u otros terceros que hayan sido seleccionados de manera razonable por el Fideicomiso, el Administrador o sus Afiliadas. En la medida más amplia permitida por ley aplicable, ningún miembro del Comité Técnico **(a)** tendrá un deber de lealtad o cualquier otra obligación con respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, del Fideicomiso o de los Tenedores, o **(b)** será responsable frente a otros miembros del Comité Técnico, del Fideicomiso o de los Tenedores por daños o por cualquier otra razón.

El Fiduciario será responsable ante las Partes y/o ante cualquier tercero, única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde el mismo baste y alcance, sin tener responsabilidad personal alguna en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para el cumplimiento de las obligaciones de las Partes de conformidad con el presente Contrato, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe o Negligencia Grave por parte del Fiduciario, así determinada por autoridad competente mediante sentencia firme e inapelable.

El Fiduciario no será responsable de las acciones, hechos u omisiones del Administrador, del Contador del Fideicomiso, del Representante Común, del Comité Técnico, o de terceras personas que actúen conforme al presente Contrato.

El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en este Contrato y en los documentos que se celebren conforme o en relación con el mismo. En caso de que el Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio

del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente al Administrador, al Comité Técnico y al Representante Común, a efecto de que éstos puedan llevar al cabo cualquier acción necesaria para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, momento a partir del cual cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario respecto de dicho aviso, demanda judicial o reclamación. No obstante, el Fiduciario deberá coadyuvar en lo que sea necesario para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

Las Partes convienen en que el Fiduciario únicamente actuará en los términos de las instrucciones que reciba en términos del presente Contrato, así como de conformidad con los demás términos establecidos en este Contrato que sean aplicables al Fiduciario.

Además de las otras obligaciones del Fiduciario de conformidad con este Contrato, el Fiduciario cumplirá con sus obligaciones de conformidad con el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la LGTOC; en el entendido, de que en cualquier supuesto que no sea expresamente previsto por este Contrato, el Fiduciario actuará estrictamente de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, siempre que no se afecten los derechos de los Tenedores, teniendo derecho a solicitar que se aclare el contenido de las mismas en el supuesto de que no fuere preciso.

31.2. Indemnización. En la medida más amplia permitida por ley, el Fideicomiso deberá indemnizar al Administrador, a sus respectivas Afiliadas, y a sus respectivos directores, funcionarios, accionistas, socios, miembros, gerentes, empleados, consejeros, representantes, administradores, asesores y agentes de cualquiera de ellos, a cada miembro del Comité Técnico (cada una, una "**Persona Indemnizada**") de y en contra de todas y cualesquiera pérdidas, reclamaciones, costos, daños, o responsabilidades, individuales o solidarias, gastos (incluyendo, sin limitación, honorarios de abogados y demás gastos legales, que sean razonables y documentados), sentencias, multas, transacciones, y otras cantidades derivadas de cualquier reclamación, demanda, acción, o procedimiento, civil, penal, administrativo o de cualquier otra naturaleza (conjuntamente, los "**Daños**"), que estén relacionados con la constitución y cumplimiento del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, o con las operaciones del Administrador (en dicho carácter), del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, salvo que dichos Daños sean producto de la Negligencia Grave, dolo, mala fe o fraude de dichas Personas Indemnizadas según sea determinado por una sentencia o resolución emitida por un tribunal competente que sea definitiva e inapelable.

Los gastos incurridos por una Persona Indemnizada que sea parte de un procedimiento mencionado en el párrafo que antecede serán pagados o reembolsados por el Fideicomiso mediante la recepción por parte del Fiduciario de (i) una declaración escrita por la Persona Indemnizada en la que reconozca, de buena fe, que los requisitos de conducta necesarios para la indemnización por parte del Fideicomiso han sido cumplidos, y (ii) un compromiso escrito por parte de la Persona Indemnizada para repagar cualquier monto recibido del Fideicomiso si se determina que dicha Persona Indemnizada no tenía derecho a recibir dicha indemnización conforme a lo establecido en la presente Cláusula.

El Fiduciario no podrá ser obligado a realizar gasto alguno con cargo a su propio patrimonio, o incurrir en responsabilidades financieras distintas de las que asume en su carácter de Fiduciario, en el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

El Fiduciario no tendrá obligación de confirmar o verificar la autenticidad de cualquier identificación, poder, reporte, certificado o documento que se le entregue al Fiduciario de conformidad con este Contrato. El Fiduciario no asume responsabilidad alguna respecto a cualquier declaración hecha por las demás Partes en el presente Fideicomiso o en los documentos relacionados con el mismo.

31.3. Indemnización al Fiduciario. Las Partes en este acto convienen que el Patrimonio del Fideicomiso servirá para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, a las empresas subsidiarias o afiliadas del Fiduciario, sus delegados fiduciarios, accionistas, consejeros, directores, empleados, asesores, incluidos en este último caso, sin limitación alguna, abogados, contadores, consultores, banqueros, financieros, asesores, funcionarios y cualquiera de los representantes de dichos asesores, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, laborales, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquiera de las personas mencionadas anteriormente derivadas de, o en relación con, en virtud de cualquiera las actividades u omisiones que realicen en relación con este Contrato, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe, o Negligencia Grave por parte del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia o resolución emitida por un tribunal competente que sea definitiva e inapelable, elevada a rango de cosa juzgada.

**SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO
IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE
DESARROLLO NÚMERO 5195**

ENTRE

**FORTEM CAPITAL II, S.C., COMO FIDEICOMITENTE, ADMINISTRADOR Y
FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR**

**BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO
FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO**

Y

**MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, COMO
REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES**

1 DE FEBRERO DE 2022

SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO DE FECHA 1 DE FEBRERO DE 2022 (EL “CONVENIO” O EL “SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO”) AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO NÚMERO 5195, QUE CELEBRAN FORTEM CAPITAL II, S.C. (“FORTEM CAPITAL”), COMO FIDEICOMITENTE (EN DICHO CARÁCTER, EL “FIDEICOMITENTE”), COMO ADMINISTRADOR (EN DICHO CARÁCTER, EL “ADMINISTRADOR”), Y COMO FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR; BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO (EL “FIDUCIARIO”); Y MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, COMO REPRESENTANTE COMÚN (EL “REPRESENTANTE COMÚN”) DE LOS TENEDORES; AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

A N T E C E D E N T E S

1. Con fecha 24 de enero de 2022, se celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número 5195, entre Fortem Capital II, S.C., como Fideicomitente (“**Fortem**” o el “**Fideicomitente**” o el “**Administrador**”), Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario, y con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común de los Tenedores (“el “**Contrato de Fideicomiso**”, y el fideicomiso constituido al amparo del mismo, el “**Fideicomiso**”).

2. Con fecha 27 de enero de 2022, se celebró el primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso (el “**Primer Convenio Modificatorio**”).

3. En términos del inciso (iv) del segundo párrafo de la Cláusula Vigésima Tercera del Contrato de Fideicomiso, la aprobación de la Asamblea de Tenedores no será requerida si el objeto de la modificación al Contrato de Fideicomiso es realizar cualquier modificación al presente Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión, previo a que sea realizada la Emisión Inicial.

D E C L A R A C I O N E S

I. Declara el Fideicomitente, Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar por conducto de sus representantes:

1. Que es una sociedad civil, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública número 157,288, de fecha 13 de agosto de 2021, otorgada ante la fe del licenciado José Eugenio Castañeda Escobedo, notario público número 211 de la Ciudad de México.

2. Que los bienes, derechos y recursos que en este acto aporta al patrimonio del Fideicomiso en su calidad de fideicomitente y en cumplimiento del presente Segundo Convenio Modificatorio son exclusivamente de su propiedad, de procedencia lícita y se encuentran libres de todo gravamen.

3. Que es su voluntad celebrar el presente Segundo Convenio Modificatorio y obligarse en los términos en él establecidos.

4. Que con excepción de las autorizaciones de la CNBV y la Bolsa de Valores requeridas para llevar a cabo la oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles (según dicho término se

define más adelante) en los términos del Contrato de Fideicomiso, cuenta con todas las autorizaciones, consentimientos, licencias y permisos de carácter público, privado, corporativo, contractual y de cualquier otra naturaleza necesarios (mismas que se encuentran vigentes) bajo la ley aplicable para celebrar y cumplir el presente Segundo Convenio Modificatorio y los demás documentos que en el mismo se prevén.

5. Que la celebración de este Segundo Convenio Modificatorio y los demás documentos a que se refiere el mismo, así como el cumplimiento de las obligaciones en ellos establecidos, están permitidos conforme a su objeto social, y han sido debidamente autorizados mediante los actos corporativos necesarios y no incumplen o resultarán en incumplimiento de: **(i)** cualquier disposición de los estatutos sociales del Fideicomitente o cualesquiera de las cláusulas de su escritura constitutiva, **(ii)** cualquier obligación, convenio, resolución, licencia, sentencia, laudo u otra orden del cual el Fideicomitente sea parte o por virtud del cual el Fideicomitente o cualquiera de sus activos o patrimonio se encuentre obligado, o **(iii)** cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier naturaleza.

6. Que no se encuentra, ni la celebración de este Segundo Convenio Modificatorio y ni el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo (incluyendo la celebración de los demás documentos que en el mismo se prevén), tendrá como resultado que el Fideicomitente y Administrador se encuentre: **(i)** en estado de insolvencia o sujeto a un procedimiento de quiebra o concurso mercantil en cualesquiera de sus etapas, **(ii)** en incumplimiento general de sus obligaciones, **(iii)** en un procedimiento de disolución, liquidación o algún otro de naturaleza análoga, o **(iv)** en incumplimiento de cualesquiera de sus obligaciones legales o convencionales.

7. Que a esta fecha no existe ni tiene conocimiento de que pudiere existir riesgo o que pudiere iniciarse en el futuro alguna acción, demanda, reclamación, requerimiento o procedimiento judicial o extrajudicial que afecte o pudiere afectar la legalidad, validez o exigibilidad del presente Segundo Convenio Modificatorio y los demás documentos que en el mismo se prevén o la capacidad del Fideicomitente de cumplir con sus obligaciones al amparo de dichos documentos.

8. Que el presente Segundo Convenio Modificatorio y los demás documentos a que se refiere el mismo, constituyen, obligaciones legales, válidas y obligatorias del Fideicomitente, exigibles de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los mismos.

9. Que su representante cuenta con las facultades y poderes suficientes para obligarlo en los términos del presente Segundo Convenio Modificatorio, para ejercerlos de manera individual, mismos que a la fecha no le han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna, según consta en la escritura pública número 157,288, de fecha 13 de agosto de 2021, otorgada ante la fe del licenciado José Eugenio Castañeda Escobedo, notario público número 211 de la Ciudad de México.

10. Que el Fiduciario le hizo saber de manera inequívoca, clara y precisa, el contenido y alcance legal del Artículo 106 fracción XIX inciso b) de la LIC y de otras disposiciones legales, mismas que se transcriben en la Cláusula Vigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso.

11. Que todas las declaraciones contenidas en este Segundo Convenio Modificatorio son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha y lo serán en la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles.

12. Que, al momento de la celebración del presente Segundo Convenio Modificatorio, no existe algún acuerdo verbal o escrito que tenga como objeto la adquisición de alguna sociedad.

13. Que está consciente y conviene en que el Fiduciario no conoce ni debe conocer los términos y condiciones de aquellos contratos relacionados con y, en su caso, derivados del presente Segundo Convenio Modificadorio, que hayan sido o sean celebrados por las partes del mismo sin la participación del Fiduciario, en el entendido que el Fiduciario no es ni será responsable de forma alguna, respecto de la veracidad, legitimidad, autenticidad o legalidad de dichos contratos, y que el Fiduciario, salvo que sea parte de los mismos y los celebre en cumplimiento de instrucciones que reciba de conformidad con lo establecido en el presente Segundo Convenio Modificadorio, no se encuentra ni se encontrará obligado en forma alguna bajo los términos y condiciones de dichos contratos, cualesquiera otros documentos y sus respectivos anexos relacionados con dichos contratos. Asimismo, reconoce que la responsabilidad respecto de la legitimidad, autenticidad y legalidad de los contratos mencionados en este párrafo es responsabilidad directa y exclusiva de su representada.

14. Que con anterioridad a la firma del presente Segundo Convenio Modificadorio, el Fiduciario le invitó y sugirió obtener del profesionalista, despacho o firma de su elección la asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencias, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales, operativas, financieras, contables y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Segundo Convenio Modificadorio, así como su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que el Fiduciario no se hace responsable de tales cuestiones, por lo que el Fiduciario no garantiza ni asegura que la estructura fiscal contenida en el presente Segundo Convenio Modificadorio no sea alterada con subsecuentes modificaciones a la legislación fiscal y los impactos fiscales e impositivos puedan modificarse.

15. Que reconoce y acuerda que, en virtud de la celebración del presente Segundo Convenio Modificadorio, estará obligado a entregar al Fiduciario toda la información que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y Conocimiento del Clientes del Fiduciario (identificadas como “Know Your Customer”), en términos de lo dispuesto en las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el artículo 115 de la LIC, la Ley Aplicable y a las políticas institucionales del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero, la cual deberá actualizarse anualmente, y asimismo reconoce que cualquier falsedad en la información y/o documentación entregada en términos de la presente declaración, así como actuar como prestanombres de un tercero en la celebración del presente Segundo Convenio Modificadorio, podrían llegar a constituir un delito.

16. Que reconoce y acuerda que, en virtud de la celebración del presente Segundo Convenio Modificadorio, estará obligado a entregar al Fiduciario toda la información que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y Conocimiento del Clientes del Fiduciario (identificadas como “Know Your Customer”), en términos de lo dispuesto en las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el artículo 115 de la LIC, la Ley Aplicable y a las políticas institucionales del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero, la cual deberá actualizarse anualmente, así como cualquier otra información y/o documentación que para dar cumplimiento a la regulación en materia FATCA/CRS (*Foreign Account Tax Compliance Act / Common Reporting Standard*) sea solicitado por el Fiduciario de conformidad con sus políticas institucionales, la legislación aplicable y/o a petición de la autoridad correspondiente y asimismo reconoce que cualquier falsedad en la información y/o documentación entregada en términos de la presente declaración, así como actuar como prestanombres de un tercero en la celebración del presente Segundo Convenio Modificadorio, podrían llegar a constituir un delito.

17. Que de conformidad con las estipulaciones contenidas en el Artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito y las previstas en la normatividad interna del Fiduciario, manifiesta que los recursos que aporta inicialmente al patrimonio del Fideicomiso, o los que aportará con posterioridad y los bienes que serán aportados en lo futuro para el cumplimiento de sus fines, son de

procedencia lícita y no existe conexión alguna entre el origen, procedencia o destino de los bienes afectos al Fideicomiso o los productos que tales generen y actividades ilícitas o de apoyo a grupos terroristas, o puedan representar la comisión de cualquier delito, en especial los previstos en los artículos 139, Bis y 400 Bis del Código Penal Federal, por lo que, manifiesta su conformidad en que el Fiduciario se reserve el derecho de verificar tal circunstancia, o bien en proporcionar a este último y a las autoridades competentes, la información que le requieran. Asimismo, declara que, de acuerdo con lo establecido en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, es el dueño beneficiario del Fideicomiso y no actúa por cuenta de terceros.

18. En términos de lo establecido por el Artículo 17 de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, en este acto manifiesta que no llevará a cabo operaciones vulnerables a través del Fideicomiso y en caso de así hacerlo, el Fideicomitente y Administrador será responsable de dar o hacer que se dé debido cumplimiento a las obligaciones que el Fideicomiso tenga conforme a las disposiciones aplicables por este concepto.

19. Que reconoce que el Fiduciario ha hecho de su conocimiento el “Aviso de Privacidad”, en los términos señalados en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato de Fideicomiso.

20. Que todas las declaraciones hechas por el Fideicomitente y contenidas en el presente Segundo Convenio Modificatorio o cualquier otro documento relacionado con el mismo del cual forme parte, en esta fecha son ciertas y correctas en todos los aspectos relevantes y no omiten información relevante alguna.

21. Recibió del Representante Común en su oportunidad y a su entera conformidad, antes de la celebración del presente Convenio e inclusive previo a la entrega de sus datos o los de su personal a este, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet www.monex.com.mx.

II. Declara el Fiduciario por conducto de sus delegados fiduciarios:

4. Que es una sociedad anónima legalmente constituida y válidamente existente de conformidad con la legislación mexicana, según consta en la escritura pública número 69,375, de fecha 15 de noviembre de 2006, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Javier Gutiérrez Silva, Notario Público No. 147 del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedo debidamente inscrito bajo el folio mercantil número 357,980 del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México) con fecha 8 de enero de 2007; bajo la denominación “Prudential Bank, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Prudential Grupo Financiero”.

5. Que mediante escritura pública 35,694 de fecha 1º de marzo de 2010 pasada ante la fe del licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villareal notario público 201 del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, con fecha 15 de abril del 2010 en el folio mercantil número 357,980, por virtud de dicho instrumento se protocolizó el Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 24 de febrero de 2010, en la que se acordó, entre otros aspectos, el cambio de denominación social a “Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver” y la reforma total de los estatutos sociales.

6. Que, en términos de la LIC, se encuentra autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como institución fiduciaria en el Fideicomiso.

7. Que es su voluntad celebrar el presente Segundo Convenio Modificadorio y obligarse en los términos en él establecidos.

8. Que el presente Segundo Convenio Modificadorio y los demás documentos a que se refiere el mismo, celebrados o a celebrarse por él, constituyen, o tras su celebración constituirán, según sea el caso, obligaciones legales, válidas y obligatorias del Fiduciario, exigibles de conformidad con los términos y condiciones establecidos en dicho documento.

9. Que no se encuentra, ni la celebración de este Segundo Convenio Modificadorio y de los demás documentos a que el mismo se refiere, celebrados o a celebrarse por él, y el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del presente Segundo Convenio Modificadorio o de aquellos, no resultará en que el Fiduciario se encuentre: **(i)** en estado de insolvencia o sujeto a un procedimiento de quiebra o concurso mercantil en cualesquiera de sus etapas, **(ii)** en incumplimiento general de sus obligaciones, **(iii)** en un procedimiento de disolución, liquidación o algún otro de naturaleza análoga, o **(iv)** en incumplimiento de cualesquiera de sus obligaciones legales o convencionales.

10. Que salvo por las autorizaciones de la CNBV, Bolsa de Valores y el depósito que realice en el Indeval del Título, no requiere obtener consentimiento, aprobación, autorización, inscripción, registro, licencia o permiso de alguna otra Autoridad Gubernamental para celebrar el presente Segundo Convenio Modificadorio y para cumplir con sus obligaciones previstas en dichos documentos.

11. Que todas las declaraciones de su parte contenidas en este Segundo Convenio Modificadorio son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha y lo serán en la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles.

12. Que no existe ni tiene conocimiento de que pudiere existir o iniciarse en el futuro alguna acción, demanda, reclamación, requerimiento o procedimiento judicial o extrajudicial que afecte o pudiere afectar la legalidad, validez o exigibilidad del presente Segundo Convenio Modificadorio o la capacidad del Fiduciario de cumplir con sus obligaciones al amparo del mismo.

13. Que sus delegados fiduciarios cuentan con las facultades suficientes y necesarias para celebrar este Contrato en nombre y representación del Fiduciario y tienen suficientes poderes y facultades para obligar a su representada en los términos de los mismos, según consta en la (i) escritura pública número 100,006 de fecha 9 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Sánchez, Notario Público número 50 de la Ciudad de México, e inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 357980* de fecha 6 de septiembre de 2018, en la que consta la designación por parte del Fiduciario de Mauricio Rangel Laisequilla como delegado fiduciario con firma "A", con facultades para suscribir títulos de crédito de manera mancomunada con un delegado fiduciario con firma "A" o bien, con un delegado fiduciario con firma "B"; y (ii) escritura pública número 101,740 de fecha 23 de octubre de 2020, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Sánchez, Notario Público número 50 de la Ciudad de México, misma que se encuentra inscrita de fecha 27 de abril de 2021 en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en la que entre otros, consta la designación por parte del Fiduciario de Karla Viviana Arévalo González como delegados fiduciarios con firma "B", con facultades para suscribir títulos de crédito de manera mancomunada con un delegado fiduciario con firma "A".

14. Que recibió del Representante Común en su oportunidad y a su entera conformidad, antes de la celebración del presente Convenio e inclusive previo a la entrega de sus datos o los de su personal a este, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet www.monex.com.mx.

III. Declara el Representante Común, por conducto de su apoderado:

1. Que es una sociedad anónima de capital variable, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, y debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como casa de bolsa e intervenir en las operaciones a que se refiere la fracción XIII del artículo 171 de la LMV, según consta en la escritura pública número 5,940, de fecha 27 de noviembre de 1978, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez, Notario Público número 140 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta misma ciudad bajo el folio mercantil número 686 de fecha 27 de febrero de 1979.

2. Que comparece a celebrar el presente Segundo Convenio Modificadorio en términos de la Cláusula Vigésima Tercera, Sección 23.1, según párrafo numeral (iv) y toda vez que, (i) no se ha llevado a cabo Emisión alguna al amparo del Contrato de Fideicomiso, por lo que la fecha de celebración del presente Convenio no existen Tenedores de Certificados Bursátiles, (ii) la CNBV autorizará la difusión del Suplemento conforme a los términos que a través del presente Segundo Convenio Modificadorio se modifican y (iii) los Tenedores que adquieran los Certificados Bursátiles al amparo del Programa, lo harán conforme a las modificaciones que aquí se convienen, por lo que las conocerán de antemano y habrán consentido .

3. Que todas las declaraciones de su parte contenidas en este Segundo Convenio Modificadorio son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha.

4. Que no existe ni tiene conocimiento de que pudiere existir o iniciarse en el futuro alguna acción, demanda, reclamación, requerimiento o procedimiento judicial o extrajudicial que afecte o pudiere afectar la legalidad, validez o exigibilidad del presente Segundo Convenio Modificadorio o la capacidad del Fiduciario de cumplir con sus obligaciones al amparo del mismo.

5. Está consciente y conviene en que el Fiduciario no conoce ni debe conocer los términos y condiciones de aquellos contratos relacionados con y derivados del presente Segundo Convenio Modificadorio, que hayan sido o sean celebrados por las partes del mismo sin la participación del Fiduciario, en el entendido que el Fiduciario no es ni será responsable de forma alguna, respecto de la veracidad, legitimidad, autenticidad o legalidad de dichos contratos, y que el Fiduciario, salvo que sea parte de los mismos y los celebre en cumplimiento de instrucciones de conformidad con el presente Segundo Convenio Modificadorio, no se encuentra ni se encontrará obligado en forma alguna bajo los términos y condiciones de dichos contratos, cualesquiera otros documentos y sus respectivos anexos relacionados con dichos contratos.

6. Que su apoderado cuenta con poderes y facultades suficientes, así como, en su caso, con las autorizaciones corporativas necesarias para celebrar válidamente el presente Segundo Convenio Modificadorio en su representación y para válidamente obligar al Representante Común en los términos del mismo, según consta en la escritura pública número 42,858 de fecha 1° de agosto de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Eduardo J. Muñoz Pinchetti, Notario Público número 71 de la Ciudad de México, actuando como suplente y en el protocolo a cargo del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, titular de la Notaría Pública 83 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 686 con fecha 16 de agosto de 2018, y que dichos poderes, facultades y autorizaciones corporativas o de cualquier otra naturaleza no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna.

7. Que reconoce que el Fiduciario ha hecho de su conocimiento el “Aviso de Privacidad”, en los términos señalados en la Cláusula Vigésima Novena del presente Contrato.

En virtud de lo anterior, con base en los Antecedentes y Declaraciones contenidas en el presente Convenio, las Partes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Convenio que no se encuentren definidos en el mismo tendrán el significado que a dichos términos se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso.

SEGUNDA. INTERPRETACIÓN INTEGRAL DEL CONVENIO.

El Contrato de Fideicomiso, el Primer Convenio Modificadorio y el presente Segundo Convenio Modificadorio constituyen un solo acuerdo entre las partes; en el entendido, sin embargo, que en caso de existir alguna discrepancia entre el Contrato de Fideicomiso, el Primer Convenio Modificadorio y el Segundo Convenio Modificadorio, este último prevalecerá.

Salvo que el contexto requiera lo contrario, las palabras, “del presente”, “en el presente” y “conforme al presente”, y las palabras de significado similar siempre que sean utilizadas en este Convenio, se referirán a este Convenio en su totalidad y no a disposiciones en específico del mismo. Los términos, antecedente, cláusula, declaración y anexo se refieren a los Antecedentes, Cláusulas, Declaraciones y Anexos de este Convenio, salvo que se especifique lo contrario.

Todos los términos definidos en este Convenio en forma singular serán igualmente aplicables al plural de los términos definidos y el género masculino, femenino o neutro incluirá todos los géneros.

Las referencias a cualquier Persona o Personas se interpretarán como referencias a cualesquiera sucesores o cesionarios de esa Persona o Personas y, en el caso de cualquier Autoridad, cualquier Persona u organismo que suceda a sus funciones y competencia.

Los títulos que aparecen en cada una de las cláusulas son exclusivamente para facilitar su lectura y por consiguiente, no se considerará que definen, limitan o describen el contenido de las cláusulas del mismo, ni para efectos de su interpretación y cumplimiento.

La referencia a **(i)** cualquier contrato, convenio, documento o instrumento incluye la referencia a dicho contrato, convenio, documento o instrumento según el mismo sea modificado, ya sea total o parcialmente, o adicionado en cualquier momento, y **(ii)** cualquier ley, reglamento o disposición legal incluye las reformas a las mismas en cualquier momento o a cualquier ley, reglamento o disposición que la sustituya.

TERCERA. MODIFICACIONES.

Con efectos a partir de la fecha del presente Convenio, las Partes acuerdan en modificar las cláusulas del Contrato de Fideicomiso a continuación se listan, así como compulsar totalmente el clausulado del Contrato de Fideicomiso para que en lo sucesivo quede redactado en los términos previstos en el documento que se adjunta al presente como **Anexo “A”** del presente Convenio, en el entendido que, la misma se realiza por efectos de conveniencia en su redacción e interpretación, pero no tiene la intención de afectar las declaraciones de las partes que en su momento estuvieron vigentes

o los actos que, ya han sido ejecutados y consumados, por lo que no deberá interpretarse que todos los actos contenidos en la versión compulsada están pendientes de ejecución (o que ocurren simultáneamente) o que se ejecutarán nuevamente conforme a la versión compulsada. En consecuencia, las modificaciones solo afectarán aquellos actos que se encuentren pendientes o que sean de ejecución continua:

1. Se incluye la definición de “*Compromiso Total*”, en la Sección 1.1, “*Términos Definidos*”, de la Cláusula Primera, “*Definiciones*”.

2. Se modifica la definición de “*Comisión por Administración*”, establecida en la Sección 1.1, “*Términos Definidos*”, de la Cláusula Primera, “*Definiciones*”

3. Se modifica el inciso (ii) de la Sección 7.2, “*Aportación Mínima de Capital*”, de la Cláusula Séptima, “*Emisión de Certificados Bursátiles con Llamadas de Capital con Actualización del Monto*”.

CUARTA. EXIGIBILIDAD DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

Salvo por lo expresamente pactado en este Convenio, las partes acuerdan que todos los demás términos, obligaciones, derechos, condiciones y anexos bajo el Contrato de Fideicomiso continuarán siendo aplicables, por lo que los términos y condiciones previstos en el Contrato de Fideicomiso continuarán surtiendo todos sus efectos y las obligaciones contraídas bajo el mismo serán completamente exigibles en todo lo que no se oponga al presente Convenio, sin que el presente Convenio implique novación, extinción o terminación del Contrato de Fideicomiso.

QUINTA. NOTIFICACIONES Y OTRAS PROVISIONES.

Cualquier notificación o comunicación con respecto al presente Convenio deberá realizarse de conformidad con lo previsto en la Cláusula Vigésima Quinta del Contrato de Fideicomiso, el cual será aplicable al presente Convenio respecto de todos los términos y condiciones que este último no prevea.

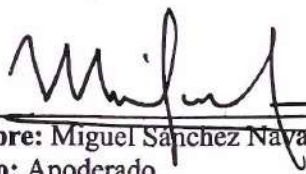
SEXTA. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN.

El presente Convenio será regido e interpretado de conformidad con las leyes y sujeto a la jurisdicción establecida en el Contrato de Fideicomiso, por lo que para resolver cualquier controversia que pudiera presentarse en relación con la interpretación y cumplimiento de este Convenio, las partes se someten expresamente a los tribunales competentes y leyes vigentes en la Ciudad de México, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por cualquier otro motivo.

[SIGUIENTE HOJA DE FIRMAS]

El presente Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número 5195, es suscrito por los representantes, delegados fiduciarios y apoderados del Fideicomitente, Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar, del Fiduciario y del Representante Común, según sea el caso, en la Ciudad de México, el 1^{er} días del mes de febrero del año 2022, quedando un ejemplar debidamente firmado en poder de cada una de las partes, mismas que lo reciben del Fiduciario a su entera conformidad, lo que declaran para todos los efectos legales que haya lugar.

FORTEM CAPITAL II, S.C.

Por: 
Nombre: Miguel Sánchez Navarro Madero
Cargo: Apoderado

El presente Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número 5195, es suscrito por los representantes, delegados fiduciarios y apoderados del Fideicomitente, Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar, del Fiduciario y del Representante Común, según sea el caso, en la Ciudad de México, el 1^{er} días del mes de febrero del año 2022, quedando un ejemplar debidamente firmado en poder de cada una de las partes, mismas que lo reciben del Fiduciario a su entera conformidad, lo que declaran para todos los efectos legales que haya lugar..

**BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE
BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO
ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA**



Por: _____

Nombre: Karla Viviana Arévalo González

Cargo: Delegado Fiduciario



Por: _____

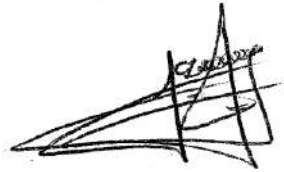
Nombre: Mauricio Rangel Laisequilla

Cargo: Delegado Fiduciario

El presente Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número 5195, es suscrito por los representantes, delegados fiduciarios y apoderados del Fideicomitente, Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar, del Fiduciario y del Representante Común, según sea el caso, en la Ciudad de México, el 1^{er} día del mes de febrero del año 2022, quedando un ejemplar debidamente firmado en poder de cada una de las partes, mismas que lo reciben del Fiduciario a su entera conformidad, lo que declaran para todos los efectos legales que haya lugar..

El Representante Común

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



Por: _____

Nombre: José Luis Urrea Saucedá

Cargo: Apoderado

ANEXO "A"

CLAUSULADO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO NÚMERO 5195.

CL Á U S U L A S

CLÁUSULA PRIMERA. DEFINICIONES.

1.1. Términos Definidos. Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Contrato que no se encuentren definidos de otra manera, tendrán el significado que se les atribuye a continuación:

TÉRMINO	DEFINICIÓN
“Acta de Emisión”	Significa el acta de emisión de los Certificados Bursátiles bajo el mecanismo de Llamadas de Capital suscrita por el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común, en relación con el Contrato de Fideicomiso, y que se hará constar ante la CNBV a más tardar en la Fecha de Emisión Inicial, en términos de y para los efectos de lo dispuesto por el artículo 7 inciso (VI) sub-inciso (5.2.) de la Circular Única de Emisoras. El Acta de Emisión podrá modificarse, adicionarse o reformarse periódicamente, en el entendido que, dichas modificaciones, adiciones o reformas también deberán hacerse constar ante la CNBV.
“Administrador”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del presente Contrato, e incluye a cualquier otra Persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración.
“Afilada”	Significa respecto a cualquier Persona, otra Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle, o sea Controlada por, o se encuentre sujeta al Control común con dicha Persona.
“Ampliación” o “Ampliación del Monto Máximo de la Emisión”	Significa cualquier aumento en el Monto Máximo de la Emisión según sea aprobado por la Asamblea de Tenedores, mediante la Emisión de Certificados Bursátiles.
“Aportación Inicial”	Significa la cantidad que aporta el Fideicomitente al Patrimonio del Fideicomiso al momento de su constitución para los Fines del Fideicomiso, consistente en la cantidad de \$1.00 (un Peso 00/100 M.N.).
“Aportación Mínima Inicial”	Significa la contribución que realicen los Tenedores al Patrimonio del Fideicomiso en la Fecha de Emisión Inicial, mediante la adquisición de los Certificados Bursátiles, misma que será equivalente al 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión.
“Asamblea de	Significa una asamblea de Tenedores que se reúna en términos de la

Tenedores”	Sección 16.1 del Contrato de Fideicomiso, el Título, la LMV y la LGTOC.
“Asamblea Inicial”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 16.1.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Asesores Independientes”	Significa los asesores técnicos independientes que se requiera contratar para mayor entendimiento del sector o negocio al que pertenezca alguno de los Proyectos Inmobiliarios en los que se vaya a realizar o se haya realizado una Inversión, incluyendo proveedores de servicios de asesoría legal, financiera, operativa, fiscal y contable, así como cualquier otro prestador de servicios que sea contratado por el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, los cuales, en caso de requerir permiso o autorización de alguna Autoridad Gubernamental para prestar dichos servicios, el Administrador deberá verificar que se cumple con dichas características; en el entendido que, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, dependiendo cuál de estos órganos apruebe la contratación, deberá calificar la independencia.
“Auditor Externo”	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) o cualquier auditor externo de reconocido prestigio internacional, con presencia en los Estados Unidos de América que sea de los “big four”, contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador, con la autorización previa del Comité Técnico (el cual deberá verificar que se cumple con lo estipulado en la CUAE) otorgado en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.
“Autoridad Gubernamental”	Significa cualquier nación, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.
“Aviso de Canje”	Significa, el aviso que se realizará a más tardar el sexto Día Hábil previo a la Fecha de Emisión Subsecuente, y que se deberá publicar en el SEDI.
“Aviso de Derechos a los Tenedores”	Significa el aviso que el Fiduciario, con al menos 9 (nueve) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente, deberá notificar a los Tenedores sobre la Llamada de Capital correspondiente, mediante la publicación del anuncio respectivo a través del SEDI.
“Aviso de Ejercicio de Ampliación”	Significa la notificación irrevocable que cualquier Tenedor de Certificados presentará al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común) en la que conste su intención de suscribir y pagar los Certificados derivados de una Opción de Ampliación; en el entendido que, dicho Aviso de Ejercicio de Ampliación será

		vinculante para el Tenedor correspondiente.
“Aviso de Privacidad”		Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato de Fideicomiso.
“Banco”		Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato de Fideicomiso.
“Bolsa de Valores”		Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V., o cualquier bolsa de valores autorizada para operar como tal en términos de la LMV.
“Certificados” “Certificados Bursátiles”	o	Significa, conjuntamente, los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, incluyendo aquellos que sean emitidos con motivo de una Ampliación en el Monto Máximo de la Emisión; sujetos al mecanismo de llamadas de capital, sin expresión de valor nominal, no amortizables que sean emitidos por el Fiduciario al amparo del Programa y de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el o los Títulos, las disposiciones de los Artículos 61, 62, 63, 63 Bis1 Fracción I, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2 y 68 de la LMV, el Artículo 7 fracción VI de la Circular Única y de conformidad con cualquier otra disposición aplicable de la Ley Aplicable, e incluye a aquellos objeto de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes.
“Circular Única de Emisoras”	de	Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido y sean modificadas de tiempo en tiempo.
“Circular 1/2005”		Significa las “Reglas a las que deberán sujetarse las instituciones de crédito; casas de bolsa; instituciones de seguros; instituciones de fianzas, sociedades financieras de objeto limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso”, emitidas por el Banco de México y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005 y según las mismas han sido y sean modificadas de tiempo en tiempo.
“CNBV”		Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Co-Inversionista Tercero”		Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 8.7.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Comisión Administración”	por	Significa una comisión de administración que el Administrador (o cualquiera de sus Partes Relacionadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) tendrá derecho a recibir por adelantado y de manera trimestral, dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada trimestre una comisión por administración (la “Comisión por Administración”) del Fideicomiso, en un monto equivalente a: (i) durante el Periodo de Inversión, al 1.35% (uno punto treinta y cinco

	<p>por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido, que si el Periodo de Inversión ha sido extendido, durante el periodo de extensión, la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido, conforme al sub-inciso (ii) siguiente, en el entendido, además, que durante los primeros doce meses a partir de la Fecha de Emisión Inicial, el cálculo será realizado sobre el monto acumulado de los Compromisos Totales, según los mismos sean establecidos en el aviso con fines informativos correspondiente a la primera oferta, y en los aviso con fines informativos correspondientes a las ofertas subsecuentes que sean publicados durante el plazo anterior; (ii) durante el Periodo Intermedio, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido, y (iii) una vez concluido el Periodo Intermedio, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido.</p>
<p>“Comisiones de los Proyectos”</p>	<p>Significa las comisiones que, en adición a la Comisión por Administración, el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas que preste servicios a los Vehículos de Inversión), tendrá derecho a recibir de los Vehículos de Inversión por la prestación de servicios a los Proyectos Inmobiliarios, y que serán comisiones por desarrollo, comisiones por arrendamiento, comisiones por administración de propiedades, comisiones por adquisición y comisiones de comercialización y ventas; en el entendido que, las Comisiones por Proyectos deberán cumplir con los términos establecidos en el Anexo “B” del Contrato de Administración.</p>
<p>“Comité Técnico”</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 17.1 del Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>“Competidor”</p>	<p>Significa cualquier Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) durante cualquier periodo en el que una porción de sus negocios represente, o que durante cualquier periodo dicha Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) se ostente como participante en negocios que representen, una competencia con respecto de los negocios del Fideicomiso; en el entendido, que (i) no se considerarán “competidores” a las empresas que califiquen como “administradoras de fondos para el retiro” en los términos de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro ni a sus empleados o representantes, (ii) un Tenedor no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de haber adquirido certificados de capital de desarrollo o inmobiliarios emitidos por otro fideicomiso emisor, y (iii) un miembro del Comité Técnico no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de que dicho miembro haya sido también designado miembro del comité técnico en otros fideicomisos emisores de certificados bursátiles, considerados como certificados de capital de desarrollo o inmobiliarios.</p>
<p>“Compromiso por Certificado”</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 7.7.1 del Contrato de Fideicomiso.</p>

“Compromiso Total”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección 7.2 del Fideicomiso.
“Compromisos Restantes de los Tenedores”	Significa, respecto de cualquier fecha de determinación, la diferencia entre (a) el Monto Máximo de la Emisión, menos (b) el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores al Fideicomiso a dicha fecha de determinación mediante la suscripción de Certificados, ya sea en la Emisión Inicial o en Emisiones Subsecuentes conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Administrador podrá ajustar los Compromisos Restantes de los Tenedores para tomar en cuenta los efectos de cualquier reapertura o Incumplimiento de Llamadas de Capital (incluyendo la dilución punitiva que resulte de la misma), cuyos ajustes deberán ser avalados por el Auditor Externo.
“Conflicto de Interés”	Significa cualquier supuesto o escenario en el cual una Persona (incluyendo cualquier Tenedor o miembro del Comité Técnico designado por dicha Persona) se vea involucrada en una actividad o tenga intereses cuya actividad o intereses puedan resultar en que dicha Persona obtenga para sí o para cualquiera de sus Afiliadas, un beneficio financiero o evite una pérdida, en perjuicio o detrimento de los intereses del Fideicomiso o de los Tenedores de Certificados Bursátiles.
“Consortio”	Significa el conjunto de Personas vinculadas entre sí por una o más personas físicas que integrando un grupo de personas, tengan el Control de las primeras.
“Contador del Fideicomiso”	Significa cualquier contador público independiente de reconocido prestigio en México que el Fiduciario contrate conforme a las instrucciones previas y por escrito que reciba del Administrador para llevar la contabilidad del Patrimonio del Fideicomiso y elabore sus estados financieros.
“Contrato” o “Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso”	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo número 5195, y sus respectivos anexos, tal y como unos y otros sean modificados, adicionados, renovados o prorrogados de tiempo en tiempo.
“Contrato de Administración”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Contrato de Colocación”	Significa el contrato de colocación celebrado entre el Fiduciario, el Fideicomitente y el Intermediario Colocador, en los términos establecidos en la Cláusula Séptima del presente Contrato de Fideicomiso.
“Contribuciones Adicionales”	Significa las contribuciones en efectivo que realicen cada uno de los Tenedores al Patrimonio del Fideicomiso en cada Fecha de Emisión

	Subsecuente, mediante la adquisición de los Certificados Bursátiles Subsecuentes correspondientes a la Llamada de Capital de que se trate, mismas que no podrán exceder del Compromiso Total de cada Tenedor.
“Control”	Significa la capacidad de una Persona o grupo de Personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes: (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral; (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% (cincuenta por ciento) del capital social de una persona moral; o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través del ejercicio del poder de voto, de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.
“CRS”	Significa el Estándar para el Intercambio Automático de Información sobre Cuentas Financieras en Materia Fiscal (incluso los Comentarios), desarrollado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos junto con los países G20, y el Acuerdo Multilateral entre Autoridades Competentes para el Intercambio Automático de Información Financiera para Efectos Fiscales, según se modifiquen de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro, así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (incluyendo, en particular, el artículo 32-B-Bis del Código Fiscal de la Federación y el Anexo 25-Bis de la RMF); y cualquier interpretación oficial que derive de la misma legislación (incluyendo criterios administrativos) junto con, para evitar cualquier duda, cualquier disposición que se emita como resultado de cualquiera de las anteriores, según se modifique de tiempo en tiempo.
“CUAE”	Significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la CNBV que contraten servicios de Auditoría Externa de estados financieros básicas, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, según las mismas sean modificadas y adicionadas de tiempo en tiempo.
“Cuenta de Distribuciones”	Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 11.5 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
“Cuenta de Reservas”	Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 11.4 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta General”	Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 11.2 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
“Cuenta para Llamadas de Capital”	Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario en nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 11.3 del Contrato de Fideicomiso, para los efectos descritos en el mismo.
“Cuentas del Fideicomiso”	Significa la referencia conjunta a la Cuenta General, la Cuenta para Llamadas de Capital, la Cuenta de Distribuciones, la Cuenta de Reservas y cualesquiera otras cuentas que abra el Fiduciario a su nombre y por cuenta del Fideicomiso conforme a las instrucciones por escrito que, en su caso le envíe el Administrador, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y respecto de las cuales el Fiduciario tendrá el único y exclusivo dominio, control y derecho de realizar disposiciones.
“CUF”	Significa las Disposiciones de carácter general en materia financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro.
“Daños”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 31.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Derechos ARCO”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato de Fideicomiso.
“Desinversión”	Significa, respecto de cualquier Inversión, (i) la venta o enajenación total o parcial de los derechos fideicomisarios o de los títulos representativos del capital social, según sea el caso, de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (ii) la venta o enajenación total o parcial de dicha Inversión por parte de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (iii) la cesión onerosa, enajenación o amortización total o parcial de los préstamos o financiamientos otorgados a los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y/o (iv) cualquier otra venta, enajenación y/o recuperación total o parcial de dicha Inversión que se haya realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
“Destino de los Recursos”	Significa el objeto al que se destinarán los recursos que se reciban en el Fideicomiso como resultado de las Llamadas de Capital, y que podrá ser, sin limitar, (i) la realización de Inversiones, (ii) el pago de Gastos de Mantenimiento (incluyendo el fondeo de la Reserva para Gastos), Gastos Continuos, Gastos de Inversión y Comisión de Administración, y (iii) la realización de Inversiones Adicionales.
“Día Hábil”	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público sus puertas, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

“Dilución Punitiva”	Significa la pena que sufrirán los Tenedores que no suscriban y paguen los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital en los términos previstos en la Sección 7.7.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Distribución por Desempeño”	significa cada una de las Distribuciones acumuladas entregadas al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los incisos C y D de la Sección 12.1 del presente Fideicomiso.
“Distribuciones”	Significa las distribuciones en Pesos o en Dólares que realice el Fiduciario al Fideicomisario en Segundo Lugar y a los Tenedores, las cuales deberán de notificarse por el Fiduciario a través del SEDI con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos de conformidad con la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Documentos de la Emisión”	Significa la referencia conjunta al Contrato de Fideicomiso, al Acta de Emisión, al Contrato de Administración y al Título, según los mismos sean modificados, ya sea parcial o totalmente, adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento.
“Dólares” y “EU\$”	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
“Efectivo Fideicomitado”	Significa la totalidad de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso o que se encuentren invertidas en Inversiones Permitidas, en tanto no sean retiradas de dichas Cuentas del Fideicomiso, que se utilizarán, entre otras cosas, para crear y mantener reservas (incluyendo, pero sin limitar, para fondear la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría), pagar gastos corrientes, llevar a cabo Distribuciones, así como para realizar los demás depósitos, pagos e Inversiones previstas en el presente Contrato de Fideicomiso.
“Emisión Subsecuente”	Significan cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles subsecuentes que darán lugar a las actualizaciones de la inscripción en el RNV, conforme a las cuales se adherirán Certificados subsecuentes a los Certificados, lo anterior cada vez que se realice una Llamada de Capital; en el entendido que, la totalidad de las Emisiones Subsecuentes, junto con la Emisión Inicial, serán hasta por el Monto Máximo de la Emisión y se considerarán parte de la misma Emisión y Colocación.
“Emisión Inicial”	Significa, conjuntamente, la primera emisión de Certificados que el Fiduciario lleve a cabo al amparo del Contrato de Fideicomiso, del Acta de Emisión, del suplemento y del Título en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, así como cualquier emisión inicial de Certificados que el Fiduciario realice con motivo de una Ampliación; en la cual deberá realizarse por la Aportación Mínima Inicial del conjunto de Tenedores, y que deberá representar, por lo menos, el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión,

	para lo cual los Tenedores deberán suscribir y pagar el número de Certificados Bursátiles correspondientes a su Aportación Mínima Inicial; en el entendido que, el Fiduciario realizará diversas ofertas públicas hasta alcanzar a colocar el monto de la Aportación Mínima Inicial, siempre que los Certificados Bursátiles se ofrezcan en oferta pública restringida.
“Emisiones”	Significa, conjuntamente, la Emisión Inicial (incluyendo cualquier Ampliación) y cualquier Emisión Subsecuente de Certificados que se lleve a cabo por el Fiduciario de conformidad el Programa y con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Acta de Emisión.
“Evento de Funcionario Clave de Desinversión”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Evento de Remoción del Administrador”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Administración.
“FATCA”	Significa las secciones 1471 a 1473 del <i>Internal Revenue Code</i> , de los Estados Unidos de América, según se modifiquen de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (independientemente de que provenga o no de los EEUU), sus interpretaciones oficiales (incluyendo cualquier guía o lineamientos administrativos emitidos al respecto), junto con cualquier tipo de acuerdo intergubernamental y regulaciones que resulten de cualquier negociación intergubernamental, según se modifiquen de tiempo en tiempo (incluyendo, en particular, el Acuerdo Interinstitucional entre la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de México y el Departamento del Tesoro de los EEUU para mejorar el cumplimiento fiscal internacional incluyendo con respecto a FATCA y el Anexo 25 de la RMF).
“Fecha de Asignación”	Significa la fecha en la que el Administrador, y a más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha Límite de Ejercicio, revisará las órdenes vinculantes contenidas en las Notificaciones de Ejercicio correspondientes, determinará el porcentaje de Certificados que cada Tenedor tendrá derecho a suscribir.
“Fecha de Distribución”	Significa la fecha que el Administrador determine a su entera discreción y de tiempo en tiempo para realizar Distribuciones conforme a la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso, misma que el Administrador deberá notificar por escrito al Fiduciario con copia para el Representante Común; en el entendido, que si cualquier Fecha de Distribución no cae en un Día Hábil, la Fecha de Distribución se recorrerá al Día Hábil siguiente.

<p>“Fecha de Emisión Inicial”</p>	<p>Significa el Día Hábil en el que los Certificados de la Emisión Inicial, incluyendo los correspondientes a una Ampliación, sean emitidos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, considerando, en su caso, las Ofertas Subsecuentes.</p>
<p>“Fecha de Emisión Subsecuente”</p>	<p>Significa el Día Hábil en el que los Certificados de una Emisión Subsecuente sean emitidos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión; en el entendido que, el Fiduciario realizará diversas ofertas públicas hasta alcanzar a colocar el monto de la Aportación Mínima Inicial, siempre que los Certificados Bursátiles se ofrezcan en oferta pública restringida.</p>
<p>“Fecha de Registro”</p>	<p>Significa la fecha identificada por el Administrador antes de cada Ampliación, Fecha de Distribución y/o el tercer Día Hábil previo a que se vaya a realizar una Emisión Subsecuente, según sea el caso, en la cual se determinarán aquellos Tenedores que (i) recibirán una Distribución o cualquier pago al amparo de los Certificados, (ii) tengan derecho y deban suscribir los Certificados que se emitan conforme a una Emisión Subsecuente, según corresponda, o (iii) tengan derecho y deban suscribir los Certificados que se emitan conforme a una Ampliación.</p>
<p>“Fecha de Terminación del Fideicomiso”</p>	<p>Significa la fecha que ocurra 10 (diez) años después de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido que: (i) para efectos de calcular dicho plazo no se tomarán como Fecha de Emisión Inicial el de las Emisiones que se lleven a cabo derivado de Ampliaciones; y (ii) la Fecha de Terminación del Fideicomiso podrá ser extendida por la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, por 2 (dos) plazos adicionales de 1 (un) año cada uno; en el entendido que, en caso de prórrogas, se deberá realizar el canje del Título correspondiente en Indeval, con al menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Terminación del Fideicomiso.</p>
<p>“Fecha ExDerecho”</p>	<p>Significa, la fecha que ocurra 1 (un) Día Hábil antes de cada Fecha de Registro, o bien, la fecha que el Administrador establezca, siempre y cuando se ajuste a los tiempos establecidos por la Bolsa de Valores.</p>
<p>“Fecha Límite de Ejercicio”</p>	<p>Significa el día a más tardar 2 (dos) Días Hábiles antes de la Fecha de Emisión Inicial de Certificados correspondientes a cualquier Ampliación, en la cual los Tenedores de Certificados tendrán derecho a presentar una notificación irrevocable por escrito al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común) en la que conste su intención de suscribir Certificados.</p>
<p>“Fecha Límite de Suscripción”</p>	<p>Significa la fecha límite para que los Tenedores de Certificados suscriban los Certificados que se vayan a emitir en la Emisión Subsecuente correspondiente, la cual deberá coincidir con el día que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes a la fecha en que se vaya a llevar a cabo la Emisión Subsecuente.</p>

“Fideicomitente”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del presente Contrato.
“Fideicomisarios”	Significa, conjuntamente, los Fideicomisarios en Primer Lugar y los Fideicomisarios en Segundo Lugar.
“Fideicomisarios Primer Lugar”	en Conjuntamente, los Tenedores, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con el Acta de Emisión, el Título y el presente Contrato de Fideicomiso.
“Fideicomisario Segundo Lugar”	en Significa Fortem Capital II, S.C. y/o, previa adhesión al Fideicomiso, cualesquiera entidades o vehículos a ser constituidos por Fortem Capital II, S.C., o cualquiera de sus Afiliadas, con la intención de recibir las Distribuciones provenientes del Fideicomiso, que le correspondan al Fideicomisario en Segundo Lugar y a quienes Fortem Capital II, S.C. les ceda la totalidad o una parte de sus derechos fideicomisarios en segundo lugar; y, cuando sea más de un Fideicomisario en Segundo Lugar, en los porcentajes que dichos Fideicomisarios en Segundo Lugar instruyan al Fiduciario mediante instrucción irrevocable, respecto a las cantidades que tenga derecho a recibir cada uno conforme a lo establecido en el Fideicomiso, o sus causahabientes o cesionarios.
“Fiduciario”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del presente Contrato e incluye a sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya como fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.
“FIEFORES”	Significa los Fondos de Inversión Especializados en Fondos para el Retiro.
“Fines del Fideicomiso”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso.
“Fortem Capital”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del presente Contrato.
“Funcionario Clave”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Gastos Continuos”	Significa todos y cada uno de los gastos necesarios para (i) pagar los Gastos de Inversión relacionados con cualquier Inversión, (ii) establecer reservas para gastos, obligaciones y adeudos (incluyendo para el pago de la Comisión por Administración), (iii) repagar cualquier adeudo del Fideicomiso, (iv) completar Inversiones, operaciones y desarrollos que se hubieren iniciado con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión, o que hayan sido comprometidas con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión, (v) realizar Inversiones Adicionales, y (vi) pagar las obligaciones de indemnización del Fideicomiso.

<p>“Gastos de Inversión”</p>	<p>Significa, respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial (independientemente de si la misma se lleva a cabo o no), todos los gastos relacionados con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, (i) gastos relacionados con el mantenimiento y monitoreo de dicha Inversión y para llevar a cabo la Desinversión correspondiente, incluyendo sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (ii) gastos incurridos por el Fiduciario, y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea consumada o no) y con la evaluación, análisis y <i>due diligence</i>, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de dicha Inversión, incluyendo sin limitación, los gastos de cierre y los gastos de auditoría relacionados, (iii) gastos del Administrador, o del Fiduciario derivados de los pagos de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros relacionados con dichas Inversiones, (iv) primas de los seguros que en su caso contrate el Administrador por cuenta del Fiduciario conforme a lo previsto en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, (v) Comisiones de los Proyectos; y (vi) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión; en el entendido, que dichos Gastos de Inversión incluirán cualquier cantidad pagadera por concepto de impuesto al valor agregado en relación con lo anterior; en el entendido, además, que los Gastos de Inversión podrán ser pagados directamente por el Fiduciario con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso o a través de un Vehículo de Inversión, según sea determinado por el Administrador</p>
<p>“Gastos de la Emisión Inicial”</p>	<p>Significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial (incluyendo los correspondientes a cualquier Ampliación), incluyendo, sin limitación, (i) todos los honorarios iniciales del Representante Común y del Fiduciario para la aceptación de sus respectivos cargos y sus honorarios por el primer año de administración, (ii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la Bolsa de Valores, (iii) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito del Título que ampare los Certificados de la Emisión Inicial, (iv) los honorarios iniciales del Auditor Externo y del Valuador Independiente en relación con la constitución del Fideicomiso y la emisión de los Certificados de la Emisión Inicial, (v) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial, (vi) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación, (vii) los gastos incurridos por el Fideicomiso o el Administrador (directamente o que deban ser reembolsados al Intermediario Colocador) en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, y gastos y costos de impresión, (viii) gastos</p>

	<p>relacionados con la promoción de la oferta pública restringida de los Certificados de la Emisión Inicial; mismos que deberán ser cubiertos por el Fiduciario con cargo a los recursos que se obtengan con dicha Emisión Inicial, a los cuales se les agregará, en su caso, cualquier monto de IVA.</p>
<p>“Gastos de Mantenimiento”</p>	<p>Significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento de la emisión de los Certificados, incluyendo, sin limitación, (i) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, (ii) los gastos necesarios para mantener el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la Bolsa de Valores, (iii) los honorarios del Auditor Externo en relación con los servicios prestados al Fideicomiso, (iv) los honorarios del Valuador Independiente pagaderos por el Fiduciario, así como de los Proveedores de Precios, (v) los honorarios de los demás auditores, contadores, asesores fiscales y abogados que hayan asesorado al Fiduciario, así como al Administrador en relación con el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, (vi) los gastos incurridos por el Administrador en relación con las obligaciones del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, (vii) todos los gastos derivados de la elaboración de los reportes que deban ser entregados conforme al Contrato de Fideicomiso, (viii) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, (ix) cualesquiera otros gastos incurridos por el Fiduciario (incluyendo sin limitar la contraprestación por contratación de la licencia de la herramienta Abax XBRL y/o cualquier otra necesaria para dar cumplimiento a cualesquier obligaciones del Fideicomiso de conformidad con la legislación aplicable), (x) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario en la entrega de información al Administrador conforme a lo establecido en la Sección 15.2 del Contrato de Fideicomiso, (xi) cualesquiera gastos y costos incurridos en relación a la contratación y reemplazo del Contador del Fideicomiso (en su caso), (xii) cualesquiera costos y gastos derivados de la valuación de los Certificados y de los Vehículos de Inversión por el Valuador Independiente, (xiii) cualesquier emolumentos pagaderos a los miembros del Comité Técnico designados como Miembros Independientes, en su caso, (xiv) cualesquier gastos y costos derivados de la contratación de pólizas de Seguros de Responsabilidad Profesional, (xv) cualesquiera gastos y costos derivados de las Llamadas de Capital y la emisión de Certificados bajo una Emisión Subsecuente (incluyendo costos y gastos de la respectiva actualización en el RNV); en el entendido que, a partir de que concluya el Periodo de Inversión, el término “Gastos de Mantenimiento” incluirá el monto necesario para realizar pagos de Gastos Continuos respecto de las Inversiones que mantenga el Fideicomiso hasta la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que el término “Gastos de Mantenimiento” no incluye los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios del Administrador, gastos de oficinas del Administrador, la Comisión por Administración, las</p>

	Distribuciones por Desempeño.
“Gastos del Fideicomiso”	Significa, conjuntamente, los Gastos Continuos, los Gastos de Inversión, los Gastos de Emisión Inicial y los Gastos de Mantenimiento.
“Incumplimiento de Llamadas de Capital”	Significa el incumplimiento de un Tenedor para suscribir y pagar en su totalidad los Certificados emitidos en una Emisión Subsecuente de conformidad con el mecanismo de Llamadas de Capital previsto en el presente Contrato de Fideicomiso.
“Indeval”	Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Instrucción de Llamada de Capital”	Significa la solicitud que deberá entregar el Administrador al Fiduciario, con copia al Representante Común, previo a la realización de una Llamada de Capital.
“Intermediario Colocador”	Significa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.
“Inversión Adicional”	Significa el incremento de la participación en alguno de los Proyectos Inmobiliarios en los cuales se haya realizado una Inversión previamente.
“Inversiones”	Significa las inversiones que el Fideicomiso realice, en Proyectos Inmobiliarios; en el entendido que, en cualquiera de los casos establecidos en la presente definición, el concepto de “Inversiones” comprenderá cualquier adquisición de activos, bienes o derechos, y el otorgamiento de financiamientos.
“Inversiones Permitidas”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Fideicomiso.
“Inversionista Aprobado”	Significa cualquiera de los siguientes inversionistas mexicanos: (i) una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro, (ii) una institución de crédito, (iii) una institución de seguros y fianzas, (iv) una casa de bolsa, y (v) un fondo de inversión, y cualquier otra Persona que califique como un inversionista institucional y calificado para participar en ofertas públicas restringidas, cuya deuda, se encuentre calificada con grado de inversión por cuando menos dos instituciones calificadoras aprobadas para operar como tal por la CNBV, en cada caso, que no sean Competidores.
“ISR”	Significa el Impuesto Sobre la Renta y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.
“IVA”	Significa el Impuesto al Valor Agregado y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o

	complementen de tiempo en tiempo.
“KYC” o “Know Your Costumer”	Significa, toda la información que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario a las Personas que sean designadas como miembros del Comité Técnico al amparo de las políticas de identificación y Conocimiento del Clientes del Fiduciario.
“Ley Aplicable”	Significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el Contrato de Fideicomiso, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.
“Ley Anti-lavado”	Significa la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, según la misma sea modificada o adicionada en cualquier momento.
“LFPDP”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Vigésima Novena del presente Contrato, según la misma sea modificada o adicionada en cualquier momento.
“LGTOC”	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma haya sido o sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“LIC”	Significa la Ley de Instituciones de Crédito, según la misma haya sido o sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“Límites de Apalancamiento”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 9.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Límites de Diversificación”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 8.1.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Lineamientos de Inversión”	Significan los lineamientos de inversión que se describen en la Sección 8.1 del Fideicomiso, según los mismos sean modificados de tiempo en tiempo de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
“LISR”	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“LIVA”	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“Llamadas de Capital”	Significa la solicitud que realice el Fiduciario, de conformidad con las Instrucciones de Llamada de Capital que le entregue el Administrador, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, a efecto de que cada Tenedor que sea titular de Certificados Bursátiles al cierre

	de operaciones de la Fecha de Registro correspondiente, suscriba y pague en la Fecha de Emisión Subsecuente los Certificados que le corresponda suscribir de una Emisión Subsecuente.
“LMV”	Significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“Memorándum de Inversión”	Significa el documento que conforme a la Cláusula Octava del Fideicomiso deberá elaborar el Administrador y entregar al Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores (en ambos supuestos con copia para el Representante Común), según sea el caso, al momento de presentar una propuesta para realizar una Inversión.
“México”	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
“Miembro Independiente”	Significa aquella Persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV; en el entendido que, la independencia se calificará respecto del Fideicomitente, del Administrador, y de los Proyectos Inmobiliarios, conforme a lo establecido en la Circular Única de Emisoras.
“Monto Adicional Requerido”	Significa el monto total de las contribuciones a ser aportadas por los Tenedores en cada Llamada de Capital; en el entendido que, los Montos Adicionales Requeridos, junto con el monto total de la Aportación Mínimas Inicial de los Tenedores, no podrán exceder en su conjunto del Monto Máximo de la Emisión.
“Monto de la Emisión Inicial”	Significa, conjuntamente el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de la Emisión Inicial y cualquier Ampliación, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y que se establezca en el Acta de Emisión, el cual deberá ser igual o superior a la Aportación Mínima Inicial.
“Monto de la Llamada de Capital”	Significa, respecto de cualquier Llamada de Capital, el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de dicha Llamada de Capital.
“Modo de Suspensión”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Monto Distribuible”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Monto Máximo de la Emisión”	Significa el monto que se establece en el Acta de Emisión.
“Monto Neto Destinado a Inversiones”	Significa, en cualquier fecha de determinación, (i) los Recursos Netos de las Emisiones, más (ii) los Compromisos Restantes de los Tenedores, menos (iii) la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría, en cada caso, a dicha fecha de

	determinación.
“Monto Neto Invertido”	Significa, en cualquier fecha de determinación, el Monto Total Invertido de los Tenedores a dicha fecha de determinación menos el monto total que haya sido desembolsado de la Cuenta General o de la Cuenta para Llamadas de Capital para realizar Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales y el pago de cualesquiera Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones), que hayan sido declaradas como pérdida, menos los montos que sean distribuidos a los Tenedores en virtud de cualesquiera Desinversiones que representen un retorno del producto de la venta de las Inversiones respectivas respecto de los montos que hayan sido desembolsados de la Cuenta General, o de la Cuenta para Llamadas de Capital para realizar dichas Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales y el pago de cualesquiera Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones) que hayan sido desinvertidas.
“Monto Total Invertido de los Tenedores”	significa, (i) para cualquier Fecha de Distribución de efectivo disponible que tenga lugar antes de la primera Llamada de Capital, una cantidad igual a la suma de las Inversiones y los Gastos de Mantenimiento efectivamente pagados a dicha fecha, y (ii) para cualquier Fecha de Distribución de efectivo disponible que tenga lugar después de la primera Llamada de Capital, una cantidad igual a la suma de (a) el Monto de la Emisión Inicial (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría), y (b) la suma de todos los Montos de las Llamadas de Capital (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría) pagados antes de dicha Fecha de Distribución.
“Negligencia Grave”	Significa una omisión o acto injustificable e intencional, o un acto que constituya una indiferencia consciente respecto de, o un descuido imprudente hacia, las consecuencias perjudiciales de dicho acto u omisión, cuyas consecuencias eran predecibles y evitables.
“Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS)”	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera (<i>International Financial Reporting Standards</i>) según las mismas sean emitidas de tiempo en tiempo por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (<i>International Accounting Standards Board</i>).
“Notificación de Ampliación”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 7.3.3 del Fideicomiso.
“Notificación de Ejercicio”	Significa la notificación irrevocable que cualquier Tenedor de Certificados presentará al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común) en la que conste su intención de suscribir Certificados; en el entendido que, dicha Notificación de Ejercicio será vinculante para el Tenedor correspondiente.
“Ofertas Subsecuentes”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección

	7.3.1 del Fideicomiso.
“Opción de Ampliación”	Significa la opción que en su caso otorgue el Fiduciario a cada Tenedor que sea titular de Certificados Bursátiles en la Fecha de Registro determinada para efectos de una Ampliación, para que pueda adquirir los Certificados que sean emitidos con motivo de una Ampliación.
“Operación con Partes Relacionadas”	Significa cualquier operación, relación y/o contrato (escrito y/u oral), ya sea presente, contingente y/o de cualquier otro tipo, celebrado entre el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, por un lado, y una Parte Relacionada del Administrador, por el otro; en el entendido que, durante el Período de Inversión, (i) el Comité Técnico podrá determinar, durante la sesión en la que se someta a discusión la operación con partes relacionadas correspondiente, con el voto de por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico (excluyendo a los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes y a los miembros designados por los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso) que cualquier adquisición o disposición de una Inversión constituye una Operación con Partes Relacionadas o (ii) la Asamblea de Tenedores podrá aprobar dicha operación, según corresponda a cada uno.
“Operaciones con Actinver”	Significa, las operaciones que el Fiduciario podrá realizar 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 LIC, o disposiciones que emanen de ella, le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses; en el entendido que, las Operaciones con Actinver deberán ser realizadas en condiciones de mercado.
“Pagos de los Tenedores”	Significa los montos depositados en la Cuenta General o en la Cuenta para Llamadas de Capital, según sea aplicable, que el Administrador instruya al Fiduciario, con copia al Representante Común, para reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento, en cada caso, de conformidad con lo previsto en la Sección 11.4.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Parte Relacionada”	Significa, conforme a lo establecido en la fracción XIX del Artículo 2 de la LMV, respecto de cualquier Persona, según sea aplicable: (i) las personas que Controlen o tengan “influencia significativa” (según dichos términos se definen en la LMV) en dicha Persona o en una Persona moral que forme parte del “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) o Consorcio al que la Persona pertenezca, así como los consejeros o administradores y los directivos relevantes de dicha Persona o de las Personas integrantes del “grupo empresarial” o Consorcio; (ii) las Personas que tengan “poder de mando” (según dicho término se define en la LMV) en dicha Persona o en una Persona moral que forme parte de un “grupo empresarial” o Consorcio al que pertenezca dicha Persona; (iii) el cónyuge, la

	<p>concubina o el concubinario, y las Personas con parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado, con Personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) anteriores, así como socios y copropietarios de dichas Personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios; (iv) las Personas morales que sean parte del “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) o Consorcio al que pertenezca la Persona; y (v) las Personas morales sobre las cuales alguna de las personas a que se refieren los incisos (i) a (iii) anteriores, ejerzan el Control o “influencia significativa” (según dicho término se define en la LMV).</p>
“Patrimonio del Fideicomiso”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso.
“Periodo de Cura”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 7.7.1 de este Contrato.
“Periodo de Cura de Funcionario Clave”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Periodo de Exclusividad”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 8.8 del Contrato de Fideicomiso.
“Periodo de Inversión”	Significa el período comprendido entre la Fecha de Emisión Inicial y el tercer aniversario de la Fecha de Emisión Inicial, en el entendido que, para efectos de calcular este periodo no se considerará como Fecha de Emisión Inicial, las fechas en que, en su caso, se lleven a cabo Emisiones derivadas de Ampliaciones. Asimismo, el Periodo de Inversión podrá prorrogarse conforme a lo establecido en la Sección 8.4.1 del Fideicomiso, sujeto a la prórroga a la Fecha de Terminación del Fideicomiso, en caso de que sea necesario.
“Periodo Intermedio”	Significa el período comprendido entre la fecha en que concluya el Periodo de Inversión y la fecha en que concluya el quinto año de vigencia de la Emisión.
“Persona”	Significa una persona física, sociedad, asociación, persona moral, fideicomiso o cualquier otra entidad u organización.
“Persona Exculpada”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 31.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Persona Indemnizada”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 31.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Personal”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 19.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Pesos” y “\$”	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.
“Presidente”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 17.3 del Contrato de Fideicomiso.
“Proceso de Asignación”	Significa el mecanismo que en cada caso establezca el Administrador en la Notificación de Ampliación correspondiente, el cual podrá ser determinado a su discreción.
“Programa”	Significa la inscripción preventiva de Certificados en el RNV, bajo la modalidad de programa de colocación, y al amparo del cual el Fiduciario podrá realizar emisiones a efectuarse bajo el mecanismo de llamadas de capital, y con las características que de tiempo en tiempo se determinen, por un monto total autorizado de hasta \$15,000,000,000.00 (quince mil millones de Pesos 00/100 M.N.) con las características y en los términos descritos en el prospecto de colocación.
“Prórroga de Llamada de Capital”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 7.7.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Proveedor de Precios”	Significa inicialmente, Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP), así como cualquier otro proveedor de precios que sea contratado posteriormente por el Fideicomiso conforme a la Sección 15.1.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Proyectos Inmobiliarios”	Significa proyectos en México consistentes en (i) las participaciones de capital y/o deuda, directas o indirectas (incluyendo títulos de propiedad, hipotecas, opciones, arrendamientos, sociedades, Inversiones conjuntas y participaciones en asociaciones en participación, incluyendo participaciones en alianzas estratégicas que proporcionan un beneficio al Fideicomiso); (ii) capital y deuda de entidades propietarias de inmuebles y otros derechos contractuales en el sector inmobiliario en inmuebles con o sin mejoras (tales como bienes muebles y cualquier cosa producida o incorporada naturalmente o artificialmente a dicho inmueble, utilizando en relación con los mismos), derechos fideicomisarios; y (iii) todo tipo de participación, ya sea directa o indirecta en fideicomisos y cualquiera otra forma de negocios relacionados con inmuebles (incluyendo desarrollo inmobiliario y compañías de servicios).
“Recursos Netos de la Emisión Inicial”	Significa el monto resultante de restar el Monto de la Emisión Inicial (incluyendo cualquier Ampliación) menos los Gastos de la Emisión Inicial.
“Recursos Netos de Llamadas de Capital”	significa, respecto de cualquier Llamada de Capital, el monto resultante de restar el Monto de la Llamada de Capital respectivo, menos los Gastos de Mantenimiento incurridos en relación con dicha Llamada de Capital.

“Recursos Netos de las Emisiones”	Significa, conjuntamente y en cualquier fecha de determinación, los Recursos Netos de la Emisión Inicial y los Recursos Netos de Llamadas de Capital a dicha fecha de determinación.
“Reglamento de la Bolsa de Valores”	Significa el Reglamento Interior de la Bolsa de Valores en que se encuentre listados los Certificados Bursátiles, según el mismo ha sido o sea modificado de tiempo en tiempo.
“Reporte Anual”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 15.4.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Reporte Trimestral”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 15.4.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Representante Común”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Proemio del presente Contrato, e incluye a sus sucesores, cesionarios o quien sea posteriormente designado como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
“Reserva para Gastos”	Significa la Reserva para Gastos de Asesoría y la Reserva para Gastos de Mantenimiento.
“Reserva para Gastos de Asesoría”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 11.4.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Reserva para Gastos de Mantenimiento”	Significa una reserva equivalente al monto necesario para pagar los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, que se mantendrá de conformidad con la Sección 11.4.1 del Contrato de Fideicomiso, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.
“RLISR”	Significa el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente, según sea modificado en cualquier momento.
“RMF”	Significa la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“RNV”	Significa el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV.
“RUG”	Significa el Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio.
“Secretario”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 17.3 del Fideicomiso.
“SEDI”	Significa sistema electrónico de envío y difusión de información que a la Bolsa de Valores en que se encuentren listados los Certificados Bursátiles, le sea autorizado por la CNBV.
“Seguro de Responsabilidad”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 17.6 del Fideicomiso.

Profesional”	
“Sesión Inicial”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 17.8 del Contrato de Fideicomiso.
“SHCP”	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
“SIEFORES”	Significa las Sociedades de Inversión Especializados en Fondos para el Retiro.
“STIV-2”	Significa el sistema electrónico de envío y difusión de la CNBV.
“Tasa Interna de Retorno”	Significa, en cualquier fecha de determinación y respecto de cada Tenedor, la tasa de descuento cuyo valor presente neto de todas las aportaciones realizadas por dicho Tenedor sea igual al valor presente neto de todas las Distribuciones recibidas por dicho Tenedor. Para efectos de dicha determinación, todas las aportaciones realizadas se entenderán que ocurrieron el día en el que hayan sido requeridas por el Fiduciario y todas las Distribuciones recibidas por dicho Tenedor se tomarán en cuenta cronológicamente y surtirán efectos en el día que efectivamente ocurrieron. Para el cálculo de la Tasa Interna de Retorno, se tomará como moneda de referencia el Peso. En caso de cualquier discrepancia o desacuerdo con respecto a la presente definición, el Administrador utilizará la función “TIR.NO.PER” (“XIRR” por sus siglas en inglés) de Microsoft Excel para determinar la Tasa Interna de Retorno.
“Tenedores	Significa las personas físicas o morales propietarios de uno o más Certificados Bursátiles, quienes serán representados en todo momento, cuando actúen en su conjunto, por el Representante Común.
“Tiempo Mínimo de Funcionario”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Título”	Significa el título que ampare los Certificados Bursátiles, el cual cumplirá con los requisitos establecidos en los artículos 63, 64, 68 y demás aplicables de la LMV, y será suscritos y emitido en los términos del Artículo 282 de la LMV.
“Valuador Independiente”	Significa Quantit, S.A. de C.V. o cualquier otro valuador independiente con experiencia en la industria inmobiliaria.
“Vehículo de Inversión”	Significa cualquier fideicomiso, sociedad o vehículo de propósito específico creado en México mediante el cual se realizarán Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
“Vehículo Paralelo”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 8.7.1 del Contrato de Fideicomiso.

SEGUNDA. INTERPRETACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO.

Las partes convienen en que los encabezados que aparecen en cada una de las Cláusulas y Secciones de este Contrato son exclusivamente para facilitar su lectura y, por consiguiente, no se considerará que definen, limitan o describen el contenido de las Cláusulas y Secciones del mismo, ni para efectos de su interpretación y cumplimiento.

Las partes acuerdan que las declaraciones, definiciones, Cláusulas, Secciones y anexos de este Contrato, son parte integrante del presente Contrato de Fideicomiso.

Salvo que se requiera lo contrario debido al contexto, las palabras “del presente”, “en el presente” y “conforme al presente”, y las palabras de significado similar siempre que sean utilizadas en este Contrato se referirán a este Contrato en su totalidad y no a disposiciones en específico del mismo. Los términos cláusula, declaración y anexo se refieren a las Cláusulas, Declaraciones y Anexos de este Contrato, salvo que se especifique lo contrario.

Todos los términos definidos en este Contrato en forma singular o plural serán igualmente aplicables al plural y al singular, respectivamente, de los términos definidos y el género masculino, femenino o neutro incluirá todos los géneros.

Asimismo, referencias a **(i)** cualquier contrato, convenio, documento o instrumento incluye la referencia a dicho contrato, convenio, documento o instrumento, según el mismo sea modificado, ya sea total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento, y **(ii)** cualquier ley, norma, circular o reglamento incluye las reformas a los mismos en cualquier momento o a cualquier ley, norma, circular o reglamento que los sustituya.

TERCERA. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO.

El Fideicomitente constituye en este acto un fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, y designa a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario del mismo, quien a su vez acepta expresamente su cargo en los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato de Fideicomiso y se obliga a dar cabal cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, a las disposiciones del presente Contrato de Fideicomiso y a las disposiciones legales aplicables.

El Fideicomitente entrega en este acto al Fiduciario la Aportación Inicial. El Fiduciario en este acto acusa de recibida la Aportación Inicial, otorgando el recibo más amplio que en derecho proceda a favor del Fideicomitente por la Aportación Inicial mediante la suscripción del presente Contrato de Fideicomiso, junto con la entrega de su respectivo ejemplar, asimismo el Fiduciario se reserva el derecho de solicitar en cualquier momento al Fideicomitente, que le determine el origen o identificación de cualesquier depósito, aportación, transmisión, transferencia e incremento al Patrimonio del Fideicomiso, en cumplimiento de la normatividad que en tal sentido le es aplicable, y en el entendido que, los cheques se reciben salvo buen cobro, las transferencias se tendrán por recibidas cuando efectivamente hayan sido acreditadas en la cuenta del Fideicomiso y bajo ninguna circunstancia recibirá aportaciones o depósitos en efectivo o en metales amonedados.

El Fideicomiso quedará registrado en los archivos contables del Fiduciario con el número 5195, por lo que cualquier comunicado o instrucción que se gire al amparo del presente Fideicomiso y en atención del Fiduciario se deberá hacer referencia al citado número de Fideicomiso.

El Fideicomiso que se constituye en términos de este Contrato será irrevocable y por lo tanto sólo podrá ser terminado de conformidad con lo expresamente pactado, una vez que se hayan

cumplido los Fines del Fideicomiso y demás disposiciones del presente Contrato de Fideicomiso.

CUARTA. PARTES EN EL FIDEICOMISO.

Son partes del presente Fideicomiso las siguientes:

Fideicomitente	Fortem Capital II, S.C.
Administrador	Fortem Capital II, S.C., o cualquier otra persona que lo sustituya en los términos del Fideicomiso.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Conjuntamente, los Tenedores, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con el Acta de Emisión, el Título y el presente Contrato de Fideicomiso.
Fideicomisario Segundo Lugar	en Fortem Capital II, S.C.. y/o, previa adhesión al Fideicomiso, cualesquiera entidades o vehículos a ser constituidos por Fortem Capital II, S.C., o cualquiera de sus Afiliadas, con la intención de recibir las Distribuciones provenientes del Fideicomiso, que le correspondan al Fideicomisario en Segundo Lugar y a quienes Fortem Capital II, S.C. les ceda la totalidad o una parte de sus derechos fideicomisarios en segundo lugar; y, cuando sea más de un Fideicomisario en Segundo Lugar, en los porcentajes que dichos Fideicomisarios en Segundo Lugar instruyan al Fiduciario mediante instrucción irrevocable, respecto a las cantidades que tenga derecho a recibir cada uno conforme a lo establecido en el Fideicomiso, o sus causahabientes o cesionarios.
Fiduciario	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, o sus causahabientes o cesionarios o quien le sustituya en sus funciones como fiduciario.
Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus causahabientes y cesionarios o quien lo sustituya en sus funciones como representante común.

QUINTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

El patrimonio del Fideicomiso está y estará integrado, según corresponda, de la siguiente manera (el "**Patrimonio del Fideicomiso**"), sin duplicar:

- A.** Por la Aportación Inicial;
- B.** Los Recursos Netos de las Emisiones (incluyendo cualquier Ampliación), cualquier monto que resulte de las Emisiones Subsecuentes (como resultado de las Llamadas de Capital), de las Inversiones Permitidas y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- C.** Los derechos fideicomisarios, participaciones de capital o cualquier otro derecho relacionado con los Vehículos de Inversión que adquiera el Fiduciario como resultado de las

Inversiones que realice conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos;

D. Todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualesquier derechos de crédito derivado de préstamos otorgados por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualesquier pagarés o instrumentos de garantía relacionados con los mismos);

E. Cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el presente Contrato, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas;

F. Por los rendimientos, recursos, cantidades líquidas, derechos o efectivo derivado de las Inversiones Permitidas en que se invierta el Efectivo Fideicomitado.

G. En su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos de la Sección 11.7 de este Contrato;

H. Todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al, y/o adquiridos por el Fideicomiso, así como las obligaciones que asuma para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;

I. Los Compromisos Restantes de los Tenedores; y

J. Todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de esta Cláusula, incluyendo los derechos derivados de o relacionados con la inversión u operación del Fideicomiso incluyendo, sin limitación, el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares y en general cualesquier otro de que sea titular o adquiera en el futuro el Fideicomiso, por cualquier causa lícita y válida.

Para efectos de claridad, para efectos de los cálculos que deban realizarse en términos del presente Fideicomiso con base en el Patrimonio del Fideicomiso, se deberá tomar en cuenta la información incluida en la información financiera, y en todo caso adicionando los Compromisos Restantes de los Tenedores.

Conforme a la Circular 1/2005 publicada por el Banco de México, se hace constar que el inventario de los bienes que a la fecha de celebración del presente Contrato integran el Patrimonio del Fideicomiso se describen en el inciso A de la presente Cláusula que hace las veces de inventario respecto de los bienes afectos al Patrimonio del Fideicomiso para todos los efectos legales a que haya lugar. Asimismo, las Partes reconocen que el Patrimonio del Fideicomiso se irá modificando en el tiempo conforme a los incisos B a J de la presente Cláusula, incluyendo las aportaciones que en un futuro se llegaren a realizar, a los rendimientos de las Inversiones y los intereses de las Inversiones Permitidas, así como a los pagos o retiros que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

SIXTA. FINES DEL FIDEICOMISO.

Los fines del Fideicomiso (los “**Fines del Fideicomiso**”) son que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones a su cargo señaladas

en la presente Cláusula Sexta y aquellas previstas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, **(i)** realizar Inversiones de manera directa o indirecta a través de Vehículos de Inversión constituidos en México conforme a lo establecido en la Cláusula Octava del presente Contrato; **(ii)** distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el presente Contrato; **(iii)** realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato; y **(iv)** realizar todas aquéllas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del presente Contrato o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores, el Representante Común y aquéllas personas autorizadas para instruir al Fiduciario de conformidad con lo establecido en el **Anexo “E”** del presente Contrato) le instruya al Fiduciario por escrito, según el Administrador considere que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el presente Contrato. En relación con lo anterior, los Fines del Fideicomiso incluirán lo siguiente:

A. Recibir, conservar, mantener y en su oportunidad, enajenar la propiedad de los bienes y derechos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso y distribuir y administrar los recursos obtenidos por dichas ventas, derivado de la Emisión o por cualquier otra causa, en cada una de las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso;

B. Que el Fiduciario establezca, mantenga y administre las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el presente Contrato, y aplique y disponga de todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el presente Contrato; en el entendido que, las Cuentas del Fideicomiso podrán ser abiertas en Pesos o Dólares previa instrucción del Administrador;

C. Que el Fiduciario realice la Emisión de los Certificados Bursátiles, su inscripción en el RNV, su listado en la Bolsa de Valores y el depósito del Título que los represente en Indeval, conforme a los términos y condiciones que al efecto le instruya por escrito el Comité Técnico, y efectúe los pagos que se establecen en el Título que ampare los mismos, así como que el Fiduciario realice **(i)** la Emisión Inicial previa aprobación del Comité Técnico, **(ii)** las Llamadas de Capital, y **(iii)** las Emisiones Subsecuentes, así como todos los actos que se relacionen con lo anterior; de conformidad con las instrucciones escritas del Comité Técnico, así como del Administrador, tratándose de las Llamadas de Capital y Emisiones Subsecuentes, y lo previsto en el presente Contrato, incluyendo la suscripción de los documentos, la solicitud y obtención de la CNBV, la Bolsa de Valores y cualquier otra Autoridad Gubernamental de autorizaciones y cualquier otro acto que resulte necesario para lo aquí previsto. De igual manera, que el Fiduciario presente toda la información y lleve a cabo todos los actos y gestiones y celebre y firme aquellos documentos necesarios o convenientes para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la Bolsa de Valores y lleve a cabo el canje o depósito del Título, según sea el caso. Asimismo, en caso de que la Asamblea de Tenedores así lo apruebe, que el Fiduciario realice la Emisión de Certificados Bursátiles con motivo de cualquier Ampliación, así como todos los actos que se relacionen con lo anterior; en el entendido que, la Emisión de Certificados con motivo de una Ampliación, podrá realizarse sin que medie oferta pública;

D. Que en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, el Fiduciario suscriba los documentos y realice los actos necesarios a fin de llevar a cabo la Emisión de los Certificados Bursátiles, incluyendo, sin limitar, el Acta de Emisión, el Título que ampare los Certificados Bursátiles, el Contrato de Colocación, y solicite y obtenga de la CNBV, la Bolsa de Valores y cualquier otra Autoridad Gubernamental, las autorizaciones necesarias para llevarlas a cabo, así como el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV, su listado en la Bolsa de Valores y el depósito del Título ante el Indeval.

E. Que el Fiduciario, previa instrucción por escrito del Comité Técnico, celebre con el Intermediario Colocador el Contrato de Colocación correspondiente conforme a los términos y condiciones que al efecto le instruya, y cumpla con las obligaciones previstas en el mismo, siempre que este no contravenga en ningún sentido los términos dispuestos bajo el presente Contrato ni los fines convenidos en el mismo;

F. Que el Fiduciario celebre, firme y deposite en Indeval y, en caso de ser necesario, sustituya el Título en los términos establecidos en el presente Contrato;

G. Que el Fiduciario mantenga, con la información y asistencia del Administrador, un registro del Monto de la Emisión Inicial y los montos derivados de cada Llamada de Capital, en cada caso, identificando los montos aportados por cada Tenedor;

H. Que el Fiduciario realice Inversiones e Inversiones Adicionales, directa o indirectamente, a través de Vehículos de Inversión de conformidad con lo establecido en la Cláusula Octava del presente Fideicomiso; y otorgar préstamos a dichos Vehículos de Inversión.

I. Que el Fiduciario lleve a cabo la desinversión programada del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésima Primera del presente Fideicomiso;

J. Que el Fiduciario, de conformidad con los requisitos establecidos en la CUAE, por instrucciones del Comité Técnico contrate al Auditor Externo y, en su caso, lo sustituya de conformidad con las instrucciones por escrito que al efecto emita el Administrador;

K. Que el Fiduciario contrate al Valuador Independiente y Proveedor de Precios y, en su caso, lo sustituya en cualquier momento de acuerdo con los términos establecidos en este Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Administrador; en el entendido, que (i) la contratación del Valuador Independiente y Proveedor de Precios deberá ratificarse por el Comité Técnico en la Sesión Inicial; y (ii) la sustitución del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios deberá aprobarse por el Comité Técnico en términos de la Sección 17.7.2 del presente Fideicomiso; en el entendido además que, la calificación de independencia del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios deberá ser realizada por la Asamblea de Tenedores;

L. Que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y en su caso sustituya, al Contador del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador;

M. Que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y en su caso, sustituya a los Asesores Independientes de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en los términos del presente Contrato;

N. Que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las instrucciones del Administrador, previa aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, celebre con el Administrador o sus respectivas Afiliadas, contratos de prestación de servicios y pague, en su caso, las Comisiones de los Proyectos;

O. Que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones del Administrador, celebre un contrato de prestación de servicios con el Representante Común;

P. Que el Fiduciario pague, exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste baste y alcance, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, incluyendo, de forma enunciativa, más no limitativa, el pago de las cantidades adeudadas a los Tenedores de conformidad con el Título que ampare Certificados Bursátiles, los Gastos de la Emisión Inicial, los Gastos de Mantenimiento, los Gastos Continuos y los Gastos de Inversión, y que lleve a cabo las operaciones cambiarias, que en su caso sean necesarias para liquidar dichos conceptos;

Q. Que el Fiduciario lleve a cabo las Distribuciones de conformidad con la Cláusula Décima Segunda del presente Fideicomiso;

R. Que el Fiduciario, a través del Administrador, prepare y proporcione toda aquella información relevante relacionada con el Fideicomiso, que de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la Bolsa de Valores y las demás disposiciones aplicables, deba entregar a las Autoridades Gubernamentales, a la Bolsa de Valores, al Comité Técnico, al Representante Común, a los Tenedores, a los Proveedores de Precios y al Valuador Independiente, a través de los medios establecidos para tal efecto y dentro de los plazos previstos en las mismas disposiciones, así como toda información que le sea solicitada o deba entregar de conformidad con el Fideicomiso; así como que el Fiduciario, a través del Administrador, lleve a cabo todos los actos necesarios para el debido cumplimiento de las obligaciones fiscales a su cargo, de conformidad con la Ley Aplicable en materia fiscal y en los términos establecidos en el presente Contrato de Fideicomiso.

S. Que el Fiduciario invierta cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas;

T. Que el Fiduciario, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, llevar a cabo las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares conforme sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso y para administrar los Vehículos de Inversión, en cada caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de reconocido prestigio en México en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas;

U. Que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador (y siempre que, de requerirse, se cuente con la autorización previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda), celebre operaciones financieras derivadas a efecto de administrar riesgos y/o proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a efecto de obtener coberturas respecto de tasas de interés en los términos establecidos en la Sección 11.7 del presente Contrato; en el entendido que, en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos;

V. Que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba del Comité Técnico, del Administrador o quien esté facultado para instruirlo y en términos de lo establecido al efecto en el presente Contrato de Fideicomiso, otorgue y, en su caso, revoque, los poderes generales limitados o especiales revocables y con rendición de cuentas periódica que se requieran para la consecución de los Fines del Fideicomiso o para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el presente Contrato de Fideicomiso, en el entendido que, en ningún caso, el Fiduciario podrá otorgar poderes con facultades de dominio, para abrir o cancelar cuentas bancarias, suscribir, avalar u otorgar títulos de crédito ni para otorgar, sustituir o delegar facultades, mismas que en todo momento serán ejercidas

por los delegados fiduciarios del Fiduciario; los poderes únicamente podrán ser otorgados a personas físicas, y todos los poderes otorgados por el Fiduciario deberán establecer la obligación a cargo de los apoderados, de rendir un informe de cuentas mensual sobre el ejercicio del mismo, serán indelegables e insustituibles, parcial o totalmente, así como ser conforme a las políticas institucionales del Fiduciario;

W. Que el Fiduciario, en su caso, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, celebre un contrato de administración sustituto con un administrador sustituto, de conformidad con los términos establecidos al efecto en el Contrato de Administración;

X. Que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, o del Comité Técnico, según corresponda y únicamente cuando ésta sea requerida conforme al presente Contrato, solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, incluyendo a través de emisiones de certificados bursátiles, bonos, o cualquier otro tipo de deuda, así como constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance;

Y. Que el Fiduciario lleve a cabo una reapertura o Ampliación al Monto Máximo de la Emisión, en cada caso, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el presente Contrato;

Z. Que el Fiduciario cumpla con las obligaciones que le correspondan conforme a la CUAE a través del Comité Técnico y los delegados fiduciarios del Fiduciario, respectivamente, de conformidad con lo previsto en dichas disposiciones;

AA. Que en la Fecha de Emisión Inicial (así como en la fecha, en su caso, de cualquiera Ampliación), pague con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo dispuesto en el presente Contrato, los Gastos de la Emisión Inicial (o reembolsar al Administrador, o a cualquiera de sus Afiliadas, cualesquiera de dichos gastos pagados por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas) que se hayan generado a dicha Fecha de la Emisión Inicial de conformidad con las instrucciones que emita el Administrador;

BB. Que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde el mismo alcance, los terceros que asistan al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por escrito por dicho Representante Común;

CC. Que el Fiduciario lleve a cabo todos los actos necesarios para verificar, con base en la información proporcionada por el Fideicomitente, el Administrador y cualquier otra Persona que esté obligado a entregar información al Fiduciario, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;

DD. Que una vez concluida la vigencia del Contrato de Fideicomiso y que se hayan cubierto todas las cantidades pagaderas bajo los Certificados Bursátiles, previa instrucción del Administrador con el visto bueno del Representante Común, el Fiduciario distribuya a quien corresponda los bienes, derechos y cualquier otro activo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso en ese momento, de conformidad con lo establecido en este Contrato de Fideicomiso y dé por extinguido el Fideicomiso, otorgando al Fideicomitente y a su vez este último al Fiduciario, de ser aplicable, el finiquito más amplio que en su derecho corresponda;

EE. Que el Fiduciario realice todos los actos que sean convenientes o necesarios para que las disposiciones contenidas en el presente Contrato surtan efectos plenos frente a terceros, incluyendo sin limitar, contratar a un fedatario público conforme a la instrucción que reciba del Fideicomitente o el Administrador para llevar a cabo la inscripción de este Contrato y cualquier modificación al mismo en el RUG y mantener vigente dicha inscripción por el plazo de vigencia del mismo;

FF. Que, en lo no previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario lleve a cabo o suscriba todos los actos que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, según corresponda conforme al presente Contrato, siempre que no contravenga la Ley Aplicable;

GG. En términos generales, que el Fiduciario lleve a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir los Fines del Fideicomiso, incluyendo sin limitar el constituirse como fideicomitente, accionista, acreditado, socio o cualquier otra figura legal a efecto de participar en los Vehículos de Inversión, el ejercicio de sus derechos fideicomisarios, corporativos o de cualquier otra índole en relación con los Vehículos de Inversión y las estipulaciones del presente Contrato y la Ley Aplicable, siempre y cuando sea debidamente instruido por el Administrador, según resulte necesario, contando con las autorizaciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores (en caso de ser requeridas) para la realización de los mismos en términos de la legislación aplicable.

El Fideicomitente reconoce que el Fiduciario no estará obligado a realizar acto alguno en contravención a este Fideicomiso o a la legislación aplicable. Asimismo, las partes acuerdan que el Fiduciario no será responsable por aquellos actos que realice en seguimiento de las instrucciones que por escrito el Comité Técnico, del Fideicomitente, del Fideicomisario en Segundo Lugar, del Administrador, de la Asamblea de Tenedores o del Representante Común, según sea el caso, le entreguen conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

De conformidad con lo establecido en la Cláusula Octava del presente Fideicomiso, el Fideicomiso podrá otorgar financiamientos a, y/o suscribir y adquirir los títulos de capital de Vehículos de Inversión y, en general, participar en la administración de éstos. Asimismo, el Fideicomiso se podrá constituir como obligado solidario de los Vehículos de Inversión respecto de cualquier Proyecto Inmobiliario.

SÉPTIMA. EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES CON LLAMADAS DE CAPITAL CON ACTUALIZACIÓN DEL MONTO.

7.1 Emisión. En cumplimiento a lo establecido en los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1 fracción I, 64, 64 Bis, 64 Bis 1 fracción I, 64 Bis 2 y 68 de la LMV, el artículo 7, fracción VI de la Circular Única de Emisoras, así como del presente Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y en el Título, el Fiduciario emitirá Certificados Bursátiles hasta por el Monto Máximo de la Emisión que se establece en el Acta de Emisión, siendo la Aportación Mínima Inicial del conjunto de Tenedores la cantidad prevista en dicho instrumento, equivalente a por lo menos, el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión (según el mismo puede aumentarse en caso de Ampliaciones), de conformidad con las instrucciones que al efecto le entregue el Comité Técnico.

7.2 Aportación Mínima Inicial. En la Fecha de Emisión Inicial los Tenedores deberán suscribir y pagar el número de Certificados Bursátiles establecido en el Acta de Emisión, por un monto total establecido en dicho instrumento, mismos que representarán cuando menos el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, y por la mera suscripción de los Certificados

Bursátiles, estarán comprometidos a lo siguiente: (i) pagar el valor de suscripción de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Emisión Inicial (la “**Aportación Mínima Inicial**”); y (ii) asumir la obligación de suscribir los Certificados que le correspondan en cada Emisión Subsecuente (dichas Contribuciones Adicionales, en conjunto con la Aportación Mínima Inicial, el “**Compromiso Total**”, cuyo monto será calculado conforme a lo anterior por el Administrador y establecido en el aviso con fines informativos correspondiente a la Emisión Inicial, y en los avisos con fines informativos correspondientes de las ofertas subsecuentes que sean publicados durante 1 (un) año, a partir de la Fecha de Emisión Inicial); lo anterior bajo el mecanismo de Llamadas de Capital que se describe más adelante en la presente Cláusula y conforme a la Circular Única de Emisoras.

7.3 Emisión Inicial, Inscripción y Listado de los Certificados Bursátiles.

7.3.1. Emisión Inicial. El Fiduciario se obliga a celebrar con el Intermediario Colocador, el Contrato de Colocación bajo la modalidad de mejores esfuerzos de acuerdo con los términos y condiciones que el Comité Técnico le instruya.

En la Fecha de Emisión Inicial, así como en su caso, en las Ofertas Subsecuentes, el Fiduciario, emitirá para ser colocados con la intervención del Intermediario Colocador, los Certificados entre el público inversionista a través de oferta pública restringida. Para lo anterior, el Fiduciario se obliga a llevar a cabo aquellos actos necesarios para la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y para su listado en la Bolsa de Valores y demás registros similares o en otras jurisdicciones, según le sea instruido por el Comité Técnico. La Emisión Inicial deberá realizarse por la Aportación Mínima Inicial del conjunto de Tenedores, la cual deberá representar, por lo menos, el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, para lo cual los Tenedores deberán suscribir y pagar el número de Certificados Bursátiles correspondientes a su Aportación Mínima Inicial, y la cual podrá alcanzarse mediante la realización de Ofertas Subsecuentes.

En caso que en el plazo de 1 (un) año, a partir de la Fecha de Emisión Inicial, en conjunto con las Ofertas Subsecuentes que, en su caso, se realicen, se coloque un monto menor a la Aportación Mínima Inicial considerada para todos los Tenedores, en relación al Monto Máximo de la Emisión, conforme a lo establecido en la Sección 7.2 anterior, se deberá modificar el Acta de Emisión, sin que sea necesario para dichos efectos la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en virtud de que no se afectan los derechos de estos últimos y de que se realizarán únicamente las modificaciones necesarias para reflejar el monto que efectivamente se hubiere colocado y demás que deriven del mismo, incluyendo sin limitar la Aportación Mínima Inicial del conjunto de Tenedores y el Monto Máximo de la Emisión. En dicho caso, se estará a lo dispuesto en el Artículo 14 de la Circular Única de Emisoras.

En términos de la Circular Única de Emisoras, el Fiduciario realizará diversas ofertas públicas hasta alcanzar a colocar el monto de la Aportación Mínima Inicial (las “**Ofertas Subsecuentes**”), siempre que los Certificados Bursátiles se ofrezcan en oferta pública restringida; en el entendido que, el plazo máximo en que se podrán llevar a cabo las Ofertas Subsecuentes a que alude este párrafo será de 1 (un) año, a partir de la Fecha de Emisión Inicial. El precio de colocación de los Certificados Bursátiles que se ofrezcan en cada una de las Ofertas Subsecuentes que tengan lugar con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial, será de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno; en el entendido que, el Administrador, a su sola discreción, podrá establecer el pago de una prima adicional a dicho precio, por cada Certificado Bursátil a ser colocado.

A fin de realizar las Ofertas Subsecuentes, el Fiduciario deberá acreditar ante la CNBV estar al corriente en la entrega de información periódica a que hace referencia el Título Cuarto de la Circular Única de Emisoras. En estos supuestos, no será necesario que la Asamblea de Tenedores apruebe las

Ofertas Subsecuentes.

El Fiduciario, previo a llevar a cabo la colocación de cada Oferta Subsecuente, deberá comunicar a la CNBV, a la Bolsa de Valores y a Indeval, con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al cierre de libro, las características de ésta, así como presentar el aviso de oferta pública correspondiente a la Oferta Subsecuente.

7.3.2. Emisiones Subsecuentes. El Fiduciario previa instrucción por escrito del Administrador emitirá, sujeto a la actualización de su inscripción en el RNV, Certificados en cada fecha en que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente conforme al mecanismo de Llamadas de Capital, sin que sea necesario consentimiento alguno de los Tenedores, la celebración de una Sesión de Comité Técnico, Asamblea de Tenedores o la modificación del Acta de Emisión para llevar a cabo la Llamada de Capital; en el entendido que, el Administrador no podrá instruir al Fiduciario llevar a cabo Emisiones Subsecuentes cuyo monto acumulado, junto el monto de la Emisión Inicial, sea mayor al Monto Máximo de la Emisión.

El Fiduciario deberá solicitar a la CNBV la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV con anterioridad a la Llamada de Capital correspondiente, en términos del Artículo 14, fracción II tercer párrafo de la Circular Única de Emisoras, a fin de contar con dicha actualización antes de que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente correspondiente. Al solicitar la actualización de la inscripción en el RNV, el Fiduciario deberá presentar a la CNBV un aviso con fines informativos que contenga las características de la Llamada de Capital de que se trate. Asimismo, al momento de solicitar a la CNBV la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV, se deberá solicitar a la Bolsa de Valores la actualización del registro de los Certificados Bursátiles en dicha institución.

Por otro lado, el Fiduciario deberá canjear el Título en Indeval, sin que sea necesaria la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, y dicho Título deberá modificarse únicamente para actualizar el número de Certificados Bursátiles que amparará (y las referencias relativas a la Fecha de Emisión Subsecuente y demás asociadas a la Emisión Subsecuente), pero los demás términos y condiciones no serán modificados, incluyendo, sin limitar, la fecha de vencimiento, clave de pizarra y Fechas de Emisión Iniciales; en el entendido que, el Título a ser depositado en sustitución del anterior, deberá ser presentado en Indeval a más tardar en la Fecha Límite de Suscripción correspondiente.

Adicionalmente, a más tardar el Día Hábil anterior a que el Administrador entregue al Fiduciario una Instrucción de Llamada de Capital, y previo requerimiento del Administrador de la convocatoria respectiva en los términos del presente Contrato, la Asamblea de Tenedores para aprobar el Destino de los Recursos obtenidos con cada Llamada de Capital, cuando sean al menos iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, salvo que el Destino de los Recursos de la Llamada de Capital sea exclusivamente una o más Inversiones (incluyendo los gastos asociados a la misma) que ya hayan sido previamente autorizadas por el órgano correspondiente, en cuyo caso no será necesaria adicionalmente la aprobación prevista en el presente párrafo.

7.3.3. Ampliaciones. Sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores y la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV, el Fiduciario podrá realizar Ampliaciones al Monto Máximo de la Emisión, mediante la emisión de Certificados Bursátiles; en el entendido que, dichos Certificados únicamente podrán ser suscritos por inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas; y en el entendido, además, que los Certificados Bursátiles que sean emitidos con motivo de una Ampliación, tendrán las mismas características y conferirán a sus tenedores los mismos derechos que confieren los

Certificados Bursátiles correspondientes a la oferta original.

En caso de que se presente una Ampliación, el Fiduciario deberá, conforme a las instrucciones del Administrador, ofrecer a los Tenedores una Opción de Ampliación de Certificados.

De conformidad con las instrucciones previas por escrito del Administrador, el Fiduciario publicará un aviso relacionado con dicha Emisión Inicial de Certificados a través del SEDI y el STIV-2, debiendo notificar al Indeval (en la forma establecida por Indeval), por lo menos 6 (seis) Días Hábiles antes a la Fecha de la Emisión Inicial correspondiente (cada aviso, una “**Notificación de Ampliación**”). Dicha Notificación de Ampliación deberá incluir lo siguiente:

- A. El monto de la Ampliación;
- B. El precio por Certificado correspondiente;
- C. El monto de la Aportación Mínima de Capital correspondiente a la Ampliación, que en todo caso será al menos el 20% (veinte por ciento) de la porción del Monto Máximo de la Emisión correspondiente a dicha Ampliación;
- D. El número de Certificados a ser emitidos en la Emisión Inicial correspondiente;
- E. La Fecha Límite de Ejercicio;
- F. El Proceso de Asignación de la Ampliación y
- G. La Fecha de la Emisión Inicial de Ampliación correspondiente.
- H. La Fecha Ex – Derecho.

Los Tenedores tendrán derecho a suscribir Certificados con motivo de una Ampliación; en el entendido que, dichos Tenedores de Certificados podrán adquirir Certificados de conformidad con el Proceso de Asignación que en cada caso establezca el Administrador en la Notificación de Ampliación; en el entendido, además, que los Certificados que sean emitidos con motivo de una Ampliación, podrán ser igualmente adquiridos por Personas que no sean Tenedores, sujeto al Proceso de Asignación definido por el Administrador.

El aviso de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión podrá contener respecto de los Certificados, otras disposiciones que sirvan para efectos de determinar la operación y cálculos a realizarse respecto de los Certificados, en la medida que no contravengan lo dispuesto en el presente Contrato, el Acta de Emisión, en su caso, o los Documentos de la Emisión, en el entendido que, dicho aviso deberá de desarrollar la información necesaria al respecto.

Cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en el aviso de la Ampliación del Monto Máximo de la Emisión, sea titular de Certificados, en términos de la legislación aplicable, tendrá derecho a ejercer la Opción de Ampliación de la Emisión correspondiente y adquirir Certificados de la serie que se trate. El ejercicio de la Opción de Ampliación se realizará por cualquier Tenedor mediante la entrega de una instrucción firme, incondicional e irrevocable al intermediario financiero que mantenga en custodia sus Certificados para que éste envíe a Indeval, con copia al Fiduciario y al Representante Común, a más tardar en la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación y, en su caso la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación, un aviso por escrito (el “**Aviso de Ejercicio de Opción de Ampliación**”), que tendrá el carácter de

incondicional e irrevocable (por lo que no podrá incluir condición alguna), donde dicho intermediario financiero correspondiente manifieste que, por instrucción de su cliente, ejerce el derecho de adquirir, en relación con la Opción de Ampliación, el número de Certificados de que se trate y que se indique en dicho Aviso de Ejercicio de Opción de Ampliación, según corresponda.

El número de Certificados emitidos en cada Opción de Ampliación que serán asignados a cada Tenedor se determinará sumando (i) el número de Certificados de que se trate identificados en el Aviso de Ejercicio de Opción de Ampliación entregado previo a la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación, y (ii), en su caso, el número de Certificados identificados en el Aviso de Ejercicio de Opción de Ampliación entregado previo a la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación, en el entendido que, en este caso, si las ofertas de adquisición superan el número de Certificados disponibles, les serán asignados proporcionalmente considerando su tenencia de Certificados (calculada respecto de la totalidad de los Certificados respecto de los cuales si haya ejercido la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión) y los Certificados que no hayan sido objeto de un ejercicio de Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión por otros Tenedores.

Cada Tenedor de Certificados que haya ejercido su Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión conforme a lo previsto en los incisos anteriores, deberá pagar el precio correspondiente a los Certificados respecto de los cuales ejerza la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión y que le sean asignados en dicha Ampliación del Monto Máximo de la Emisión.

En caso de que al cierre de operaciones de la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación o la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación el Fiduciario no hubiere recibido evidencia de los Avisos de Ejercicio de Opción de Ampliación correspondientes a la totalidad de los Certificados a ser emitidos, el Fiduciario podrá modificar la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión o emitir un nuevo aviso de conformidad con las instrucciones del Administrador entregadas al Fiduciario, con copia al Representante Común, debiendo hacer el anuncio respectivo a través del SEDI a más tardar antes del inicio de operaciones del Día Hábil inmediato siguiente a dicha Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación o la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación.

Los Certificados respecto de los cuales no se ejerza la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión y no se asignen a Tenedor alguno conforme a los incisos anteriores, serán cancelados por el Fiduciario. El Fiduciario deberá sustituir el Título que hubiera depositado en Indeval conforme al inciso (i) anterior por un Título que represente la totalidad de los Certificados que hayan sido efectivamente suscritos y pagados.

Considerando los mecanismos de operación de la Bolsa de Valores, los Tenedores que adquieran Certificados objeto de la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en el aviso de la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión, no tendrá derecho a adquirir los Certificados de la serie que se trate. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir antes de la Fecha Límite de Ejercicio de la opción de Ampliación y la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación, los Certificados que tenga derecho a adquirir conforme a la Opción de Ampliación que corresponda en base al número de Certificados de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la fecha de la Ampliación del Monto Máximo de la Emisión correspondiente ya no es titular de los mismos.

El monto de la aportación que realice cada Tenedor al Fideicomiso será igual al monto que

resulte de multiplicar el número de Certificados Bursátiles que suscriba dicho Tenedor en la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión correspondiente, por el precio por Certificado Bursátil correspondiente.

Los montos que reciba el Fiduciario respecto de la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión serán recibidos en la Cuenta General y estarán sujetos a los procedimientos que se establecen en el presente Contrato.

En caso de que algún Tenedor haya ejercido su Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión y no haya pagado los Certificados respecto de los cuales ejerció su Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión en la fecha de Ampliación identificada en el aviso de la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión, contará con un periodo de cura de 3 (tres) Días Hábiles para pagar en adición al precio de los Certificados correspondientes, una penalidad calculada aplicando, al precio de los Certificados correspondientes, una tasa de interés anual equivalente al resultado de multiplicar por 2 (dos), la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 29 (veintinueve) días naturales (o en su defecto al plazo que más se aproxime a dicho plazo) que sea dada a conocer por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el Día Hábil inmediato anterior a la fecha de Ampliación identificada en el aviso de la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión (o aquella tasa de interés que la sustituya en caso de que la misma deje de existir). Dicha penalidad será calculada por el Administrador y pagada al Fiduciario. Las cantidades recibidas por el Fideicomiso en concepto de penalidad en términos de lo anterior serán aplicadas de conformidad con las instrucciones del Administrador con copia al Representante Común.

En virtud del mecanismo de Opción de Ampliación que se establece en esta Sección, si un Tenedor existente no ofrece adquirir o no paga los Certificados que se emitan en la fecha de Ampliación en la medida que tenga derecho a hacerlo, se verá sujeto a una dilución, ya que el número de Certificados Bursátiles respecto de los cuales sea titular representará un porcentaje menor del número total de Certificados Bursátiles en circulación después de la ampliación respectiva, y el porcentaje de los demás Tenedores que si hayan ejercido su derecho y realizado el pago respectivo se acrecentará. Dicha dilución para el Tenedor que no ejerza su Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión y no pague los mismos tendrá los efectos descritos más adelante.

Cada Tenedor de Certificados, por la mera tenencia o adquisición de los Certificados de los que sea titular reconoce, conviene y acepta (i) las reglas previstas en esta Cláusula para determinar el monto de Certificados que será asignado a cada Tenedor que ejerza una Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión, y el monto al cual ascenderá la porción de cualquier Inversión que será realizada con recursos que resulten de una Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión, y (ii) en caso de no participar en la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión que se anuncie, el porcentaje de Certificados de los que sea titular respecto de todos los Certificados en circulación será menor una vez que se pongan en circulación los Certificados respectivos.

En caso de que Administrador haya anunciado una Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, pero que por cualquier razón no se consume, los costos y gastos que resulten del anuncio y ejercicio de dicha Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión, incluyendo los honorarios y gastos de asesores legales y fiscales o de cualquier otro tipo, así como las cantidades correspondientes a derechos de estudio y trámite, registro, listado y depósito pagaderos a la CNBV o la Bolsa de Valores en la que se hayan pretendido listar los Certificados adicionales respectivos, e Indeval, en cada caso, que se relacionen directamente con dicha Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión serán pagados con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso, para su pago o reembolso, situación que los Tenedores reconocen y aceptan por la mera adquisición de los Certificados

Bursátiles.

7.5 Título. Los Certificados Bursátiles emitidos por el Fideicomiso estarán documentados mediante un solo Título que amparará todos los Certificados Bursátiles en circulación (el “**Título**”); en el entendido que, en relación con cualquier Ampliación o Emisión Subsecuente, el Título anterior será canjeado por un nuevo Título que represente todos los Certificados (incluyendo los emitidos conforme a dicha Ampliación o Emisión Subsecuente) a más tardar en la fecha en que se lleve a cabo dicha Ampliación o Emisión Subsecuente.

Los Certificados Bursátiles darán a sus Tenedores el derecho de recibir, en estricto apego a lo dispuesto en este Fideicomiso, las Distribuciones, en términos de lo dispuesto en la Cláusula Décima Segunda del presente Fideicomiso.

7.6 Acta de Emisión. El Fiduciario deberá realizar la emisión de los Certificados Bursátiles con base en el Acta de Emisión, la cual deberá contener los requerimientos mínimos establecidos en la LMV y la Circular Única de Emisoras.

7.7 Llamadas de Capital. Durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario, con la instrucción del Administrador, podrá realizar Llamadas de Capital a los Tenedores, cuyos recursos serán utilizados por el Fiduciario para los propósitos que el Administrador determine, que podrán ser, **(i)** la realización de Inversiones, **(ii)** el pago de Gastos de Mantenimiento (incluyendo el fondeo de la Reserva para Gastos de Mantenimiento), Gastos de Inversión y Gastos Continuos, y **(iii)** la realización de Inversiones Adicionales; en el entendido que, el Fiduciario no tendrá derecho a efectuar Llamadas de Capital una vez concluido el Periodo de Inversión, salvo en los supuestos de excepción que más adelante se indican.

Una vez que se haya llevado a cabo el pago de los Certificados correspondientes a una Emisión Subsecuente por parte de los Tenedores, el Indeval entregará los mismos a los Tenedores, con la finalidad de reflejar su Contribución Adicional.

Los recursos obtenidos de las Contribuciones Adicionales se depositarán en la Cuenta General para ser aplicados conforme a lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario no podrá realizar Llamadas de Capital después de que termine el Periodo de Inversión, salvo en los siguientes casos:

- A.** Para pagar Gastos de la Emisión Inicial, así como para fondear la Reserva para Gastos de Mantenimiento y pagar Gastos de Mantenimiento y Gastos Continuos;
- B.** Para pagar la Comisión de Administración;
- C.** Se podrán realizar Llamadas de Capital para cumplir compromisos de inversión asumidos durante el Periodo de Inversión, así como Inversiones Adicionales y pagar Gastos de Inversión relacionados con las mismas, siempre y cuando, para dichas Inversiones Adicionales, se cuente, de requerirse, con la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según el porcentaje que representen, considerando el monto de la Inversión original; y
- D.** Pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión.

7.7.1 Procedimiento para las Llamadas de Capital. Previo a la realización de una

Llamada de Capital, con al menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, con copia al Representante Común, una Instrucción de Llamada de Capital, que deberá incluir, cuando menos, la siguiente información:

- A. El número de Llamada de Capital;
- B. La Fecha de Registro, la Fecha Ex-Derecho, la Fecha Límite de Suscripción y la Fecha de Emisión Subsecuente;
- C. El Monto Adicional Requerido, en el entendido que, la suma de los Montos Adicionales Requeridos, y el resto de los Montos Adicionales Requeridos como resultado de Llamadas de Capital anteriores junto con las Aportaciones Mínimas Iniciales del conjunto de Tenedores, no deberá exceder en su conjunto del Monto Máximo de la Emisión;
- D. El número de Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Subsecuente;
- E. La Fecha de Emisión Subsecuente;
- F. El precio de suscripción de cada Certificado;
- G. El Compromiso por Certificado que cada Tenedor deberá suscribir y pagar por cada Certificado Bursátil en circulación del que sea titular antes de la Emisión Subsecuente;
- H. El Destino de los Recursos; y
- I. El estimado de los gastos relacionados con la Llamada de Capital.

El Fiduciario, con al menos 9 (nueve) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente, deberá notificar a los Tenedores sobre la Llamada de Capital correspondiente, mediante la publicación del anuncio respectivo a través del SEDI con el formato “Aviso de Derechos de Tenedores” (el “**Aviso de Derechos a los Tenedores**”), mismo que deberá incluir la información mencionada en el párrafo anterior; en el entendido que, el plazo de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente con el que se le deberá notificar a los Tenedores sobre dicha Llamada de Capital, podrá ser mayor, a discreción del Administrador, sujeto a lo establecido en la Circular Única de Emisoras y los mecanismos de operación de la Bolsa de Valores e Indeval. En caso de que el Fiduciario no cuente con el oficio de autorización de la CNBV, respecto a la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV el día de la publicación del primer anuncio de la Llamada de Capital, se deberá mencionar dentro del texto del Aviso de Derechos de Tenedores correspondiente que la Emisión Subsecuente se encuentra sujeta a la expedición de dicho oficio por parte de la CNBV.

El Fiduciario deberá entregar copia del Aviso de Derechos a los Tenedores al Indeval, a la Bolsa de Valores y a la CNBV por escrito o por los medios que estos determinen, y al Representante Común a más tardar el siguiente día al que se realice la Llamada de Capital correspondiente; en el entendido que, el Aviso de Derechos deberá ser anunciado nuevamente en el SEDI cada 2 (dos) Días Hábiles contados a partir de la primera notificación y hasta la Fecha Límite de Suscripción.

En adición a lo anterior, el Fiduciario deberá realizar lo siguiente:

- (a) A más tardar el noveno Día Hábil antes de la Fecha de Emisión Subsecuente, se deberá publicar en el SEDI la notificación a la Bolsa de Valores sobre la Llamada de Capital correspondiente.

- (b) A más tardar el sexto Día Hábil previo a la Fecha de Emisión Subsecuente, se deberá publicar en el SEDI el Aviso de Canje del Título (el “**Aviso de Canje**”) con el formato de Aviso de Derechos de Tenedores (Canje) derivado de la Emisión Subsecuente.
- (c) A más tardar el Día Hábil anterior a la Fecha Ex-Derecho (a más tardar a las 15:00 horas), se deberá publicar en el SEDI el oficio de autorización de la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV que sea emitido por la CNBV. En caso de que el Fiduciario no cuente con el oficio de autorización de la CNBV, respecto a la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV el día de la publicación del primer anuncio de la Llamada de Capital, se deberá mencionar dentro del texto del Aviso de Derechos correspondiente que la Emisión Subsecuente se encuentra sujeta a la expedición de dicho oficio por parte de la CNBV
- (d) A más tardar en la Fecha de Emisión Subsecuente, se deberá publicar en el SEDI copia del Título depositado en Indeval en sustitución del anterior.
- (e) A más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha de Límite de Suscripción, se deberá publicar en el SEDI el resultado de la Llamada de Capital correspondiente.

Cada Tenedor que, al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en la Llamada de Capital respectiva, sea titular de Certificados Bursátiles en términos de la legislación aplicable, deberá:

i. Ofrecer suscribir, mediante notificación a Indeval, a más tardar al cierre de operaciones de Indeval en la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados derivados de la Emisión Subsecuente que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en base al Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que sea titular al cierre de operaciones de la Fecha de Registro; y

ii. Pagar, por conducto de Indeval, dichos Certificados derivados e la Emisión Subsecuente en la Fecha de Emisión Subsecuente; en el entendido que, el número de Certificados que cada Tenedor deberá ofrecer suscribir y pagar, se determinará multiplicando el Compromiso por Certificado por el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular dicho Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo, en el entendido, que en caso de que el número de Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir y pagar a un Tenedor en la Fecha de Emisión Subsecuente sea menor a 1 (uno), el número de Certificados Bursátiles que deberá suscribir y pagar será 1 (uno).

El Fiduciario únicamente emitirá los Certificados Bursátiles que los Tenedores hayan ofrecido suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción y hayan pagado efectivamente en la Fecha de Emisión Subsecuente (o aquellos que se hayan suscrito y pagado dentro del Periodo de Cura). Sólo tendrán derecho a suscribir los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente, los Tenedores de Certificados Bursátiles con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que sean titulares en la Fecha de Registro. La suscripción se considerará realizada en la fecha en que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente y se hayan pagado los Certificados correspondientes. En caso de que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados que le correspondan, ya sea en su totalidad o en una porción, se verá sujeto a la Dilución Punitiva que se describe en la Sección 7.7.2 del presente Fideicomiso.

Considerando los mecanismos de operación de la Bolsa de Valores, cualquier Persona que adquiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados que se emitan en la Emisión Subsecuente correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la Dilución Punitiva que se describe en la Sección 7.7.2. Por otro lado, el Tenedor que transfiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados derivados de la Emisión Subsecuente que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la fecha de la Emisión Subsecuente ya no es titular de los mismos.

En caso de que al cierre de operaciones de la Fecha Límite de Suscripción el Fiduciario no hubiere recibido evidencia de las órdenes de suscripción enviadas a Indeval, correspondientes a todos los Certificados Bursátiles a ser emitidos en la Emisión Subsecuente correspondiente, el Fiduciario:

A. Podrá modificar conforme a las instrucciones del Administrador la Llamada de Capital mediante la prórroga a la Fecha Límite de Suscripción por un plazo de 2 (dos) Días Hábiles (dicha modificación, una “**Prórroga de Llamada de Capital**”); y,

B. Podrá modificar otros aspectos de la Llamada de Capital o cancelarla y emitir una nueva Llamada de Capital de conformidad con las instrucciones del Administrador, en cualquier caso debiendo hacer el anuncio respectivo a través del SEDI y entregando un aviso por escrito a Indeval, a la Bolsa de Valores, a la CNBV, con copia al Representante Común, notificando dicha prórroga o modificación a la Llamada de Capital respectiva (incluyendo, de ser el caso, cualquier modificación a la Fecha de Emisión Subsecuente respectiva) a más tardar antes del inicio de operaciones del Día Hábil inmediato siguiente a dicha Fecha Límite de Suscripción. La nueva Llamada de Capital o la Llamada de Capital modificada deberá cumplir, en todo caso, con los requisitos establecidos para una Llamada de Capital que se establecen en la presente Cláusula, incluyendo sin limitación, los tiempos con que la misma deba realizarse salvo que la única modificación de dicha Llamada de Capital sea la Prórroga de Llamada de Capital y, por consiguiente, la Fecha de Emisión Subsecuente.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, podrá otorgar un periodo de 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Subsecuente (el “**Periodo de Cura**”), para que cualquier Tenedor que haya ofrecido suscribir la totalidad de los Certificados Bursátiles que le haya correspondido suscribir conforme a la Llamada de Capital en la Fecha Límite de Suscripción, pero haya incumplido con el pago de los mismos en la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, pague dichos Certificados. Para efectos de lo anterior, cualquier Tenedor que haya ofrecido suscribir pero no haya pagado los Certificados que le correspondan en la Fecha de Emisión Subsecuente, pagará, en adición al precio de los Certificados correspondientes, directamente a la Cuenta General del Fideicomiso, una penalidad calculada aplicando, al precio de los Certificados correspondientes, una tasa de interés anual equivalente al resultado de multiplicar por 2 (dos) la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 29 (veintinueve) días naturales, que sea publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el Día Hábil inmediato anterior a la original Fecha de Emisión Subsecuente, por el número de días naturales transcurridos a partir del Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente original y, en su caso, hasta la Fecha de Emisión Subsecuente prorrogada, que será el tercer Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente original (en el entendido que el cálculo de la penalidad se efectuará utilizando el procedimiento de días naturales transcurridos, con divisor de 360 (trescientos sesenta) días. Las cantidades recibidas por el Fideicomiso en concepto de penalidad en términos de lo anterior serán utilizadas de conformidad con las instrucciones del Administrador, para lo siguiente:

(a) En su caso, pagar al Fiduciario y al Administrador los gastos debidamente comprobados incurridos durante el Periodo de Cura como resultado del incumplimiento del Tenedor;

(b) Para realizar Inversiones, Inversiones Adicionales y pagar Gastos de Inversión relacionados con las mismas.

(c) Para aumentar los montos depositados en la Reserva para Gastos de Mantenimiento y en la Reserva para Gastos de Asesoría.

A más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, el Fiduciario por instrucciones del Administrador deberá notificar a los Tenedores sobre el inicio del Periodo de Cura, mediante la publicación del anuncio respectivo a través del SEDI. El Fiduciario deberá entregar copia de dicho anuncio al Indeval, por escrito en la misma fecha en la que se publique en el SEDI, a la CNBV y a la Bolsa de Valores; en el entendido que, al finalizar el Periodo de Cura, el Fiduciario emitirá un nuevo Título y canjeará el título depositado inicialmente en la Fecha de Emisión Subsecuente respectiva, con la finalidad de que dicho Título refleje inclusive los Certificados efectivamente suscritos y pagados por los Tenedores al finalizar el Periodo de Cura. Derivado de lo anterior, el Indeval transferirá conforme a la información entregada por el Fiduciario el número de Certificados Bursátiles de la Emisión Subsecuente que corresponda, a aquellos Tenedores que efectivamente pagaron las cantidades señaladas en este párrafo, como resultado del Periodo de Cura referido.

Ni Indeval, ni el Fiduciario intervendrán en el cálculo de las penalidades aplicables en el Periodo de Cura contenido en el presente apartado, las cuales serán calculadas por el Administrador con apoyo del Representante Común.

El Fiduciario deberá mantener, con la asistencia y con la información que le proporcione el Administrador e Indeval, un registro en el que conste el monto de las aportaciones recibidas por el Fideicomiso como resultado de las Emisiones Iniciales y de cada Emisión Subsecuente, el monto de los Compromisos Restantes de los Tenedores, el número de Certificados Bursátiles que correspondió emitir en cada Emisión Subsecuente que se hubiera realizado a esa fecha, y el Compromiso por Certificado correspondiente a cada Certificado Bursátil en circulación para cada Emisión Subsecuente que se hubiera realizado a esa fecha.

Los Certificados Bursátiles que se emitan en la Fecha de Emisión Inicial, serán ofrecidos para su suscripción a un precio de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno, y se considerará que cada Tenedor aporta \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) al Fideicomiso por cada Certificado Bursátil que adquiriera en la Fecha de Emisión Inicial. En virtud de lo anterior, el número de Certificados a emitirse en la Emisión Inicial será igual al monto a ser emitido dividido entre 100 (cien).

Por otro lado, el precio de los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial de cualquier Ampliación, tendrán el precio que se establezca en el aviso con fines informativos que se publique con motivo de dicha Ampliación.

El número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir en una Emisión Subsecuente, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas, se determinará utilizando la siguiente fórmula (en el entendido que el número de Certificados que efectivamente se emitan en una Emisión Subsecuente podrá ser ajustado para reflejar el monto que haya sido efectivamente suscrito en la Fecha Límite de Suscripción correspondiente, y que dicho ajuste no

afectará los cálculos siguientes):

$$X_i = (2^i) (Y_i/100)$$

Donde:

X_i = al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir en la Emisión Subsecuente correspondiente, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas a la fecha de cálculo respectiva

Y_i = al monto de la Emisión Subsecuente correspondiente

i = al número de Llamada de Capital correspondiente

El precio a pagar por Certificado Bursátil en cada Emisión Subsecuente se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$P_i = Y_i / X_i$$

Donde:

P_i = al precio por Certificado Bursátil en la Emisión Subsecuente correspondiente; en el entendido que, para calcular P_i se utilizarán hasta diez puntos decimales

El número de Certificados Bursátiles a ser emitidos en una Emisión Subsecuente que un Tenedor debe suscribir por cada Certificado Bursátil del que sea titular en la Fecha de Registro correspondiente (el “**Compromiso por Certificado**”), se determinará por el Administrador utilizando la siguiente fórmula:

$$C_i = \frac{X_i}{\sum_{j=1}^i X_j - 1}$$

Donde:

C_i = al Compromiso por Certificado

Lo anterior en el entendido que, el número de Certificados Bursátiles que deberá ofrecer suscribir y pagará cada Tenedor se determinará multiplicando dicho Compromiso por Certificado por el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular dicho Tenedor en la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo, en el entendido, que en caso de que el número de Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir y pagar a un Tenedor en la Fecha de Emisión Subsecuente sea menor a 1 (uno), el número de Certificados Bursátiles que deberá suscribir y pagar será 1 (uno).

De manera ilustrativa, a continuación, se desarrollan las fórmulas para determinar el Compromiso por Certificado para la primera, la segunda y la tercera Llamada de Capital:

1. En la primera Llamada de Capital, el Compromiso por Certificado se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_1 = \frac{X_1}{X_0}$$

Donde:

X_1 = al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir respecto de la primera Llamada de Capital

X_0 = al número de Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial

2. En la segunda Llamada de Capital, el Compromiso por Certificado se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_2 = \frac{X_2}{X_0 + X_1}$$

Donde:

X_2 = al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir respecto de la segunda Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera Llamada de Capital

3. En la tercera Llamada de Capital, el Compromiso se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_3 = \frac{X_3}{X_0 + X_1 + X_2}$$

Donde:

X_3 = al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir respecto de la tercer Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera y segunda Llamadas de Capital

El monto de la aportación que realice cada Tenedor al Fideicomiso será igual al monto que resulte de multiplicar el número de Certificados Bursátiles que suscriba dicho Tenedor en la Emisión Subsecuente correspondiente, por el precio por Certificado Bursátil de la Emisión Subsecuente correspondiente.

Los cálculos descritos en los párrafos anteriores serán realizados por el Administrador y este a su vez tendrá que notificar el resultado de los mismos al Fiduciario y al Representante Común mediante el envío de la instrucción que hará llegar al Fiduciario para llevar a cabo la Llamada de Capital.

El Fiduciario, al día siguiente de finalizado el plazo para acudir a la Llamada de Capital, deberá proporcionar a la CNBV, a la Bolsa de Valores y al público en general, la información establecida en el Artículo 35 Bis de la Circular Única de Emisoras.

En cuanto a los sistemas de administración de efectivo para el manejo de los recursos de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes, los montos que reciba el Fiduciario respecto de la Emisión Inicial y las Emisiones Subsecuentes de los Certificados Bursátiles serán recibidos en la Cuenta General y estarán sujetos a los procedimientos que se establecen en las Cláusulas Décima Primera, Décima Segunda y Décima Tercera del presente Contrato de Fideicomiso.

7.7.2 Consecuencias para los Tenedores que incumplan con las Llamadas de Capital.

Conforme al mecanismo de Llamadas de Capital descrito en la presente Cláusula Séptima, si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, se verá sujeto a una Dilución Punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados Bursátiles conforme a su Compromiso por Certificado. En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados Bursátiles en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso por Certificado, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Subsecuente. Dicha Dilución Punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que si lo hagan, se verá reflejada en lo siguiente:

A. En las Distribuciones a los Tenedores que realice el Fiduciario conforme a la Cláusula Décima Segunda del presente Fideicomiso, y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados Bursátiles, ya que dichas Distribuciones a los Tenedores y pagos se realizarán con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento en que se lleven a cabo;

B. En los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman, y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen, con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento que se realicen las Asambleas de Tenedores o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;

C. En los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, toda vez que dichos derechos se calculan con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento de designación o en el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico; y

D. En el derecho a suscribir Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Subsecuentes y en Ampliaciones, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular cada Tenedor en la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada

de Capital y en la Opción de Adquisición de Certificados correspondiente, y no en el número de Certificados Bursátiles que adquirió dicho Tenedor respecto de la primera Emisión Inicial.

De conformidad con lo descrito en la presente Sección, existe la posibilidad de que uno o más Tenedores no atiendan a las Llamadas de Capital. Si alguno de los Tenedores no acude a una Llamada de Capital y no paga los Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente, el Fideicomiso podría verse imposibilitado en cumplir con el plan de negocios, con las obligaciones que adquiriera en los términos del presente Contrato y con el Periodo de Inversión que se establece en el prospecto de colocación y en el suplemento informativo correspondiente, e incidir negativamente en la rentabilidad de los Certificados Bursátiles. Adicionalmente, se podría perder la posibilidad de realizar la Inversión correspondiente y el Fideicomiso podría tener que pagar penas y gastos al respecto. Estos hechos constituyen un riesgo adicional a aquellos derivados de las Inversiones que realice el Fideicomiso que se establecen en el plan de negocios.

Ninguno de los Tenedores tendrá la obligación de suscribir y pagar Certificados por un monto mayor a su Compromiso Restante. En caso de que algún Tenedor incumpla con el pago los Certificados que esté obligado a suscribir en una Emisión Subsecuente, dichos Certificados serán cancelados, sin que se genere una obligación de los demás Tenedores de adquirir los mismos.

Cualquier modificación a las penas establecidas en la presente Sección, implicará la modificación del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, lo anterior sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores otorgada en términos de la Cláusula Décima Sexta del presente Contrato de Fideicomiso.

Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados, autorizan e irrevocablemente instruyen a los intermediarios financieros a través de los cuales sean propietarios de Certificados, a proporcionar, al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador la documentación necesaria para determinar si dicho Tenedor suscribió y pagó los Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital. Adicionalmente, el Día Hábil inmediato siguiente a cada Fecha Límite de Suscripción, el Fiduciario deberá informar por instrucciones del Administrador y con base a la información entregada por este último a la CNBV, a la Bolsa de Valores y al público inversionista a través de una publicación en el SEDI, la información sobre el resultado de la Llamada de Capital respectiva a dicha Fecha Límite de Suscripción, según lo establecido en el presente Fideicomiso.

7.8 Restricciones a la Transferencia de los Certificados. Las disposiciones establecidas en la presente Sección no deberán considerarse como, y el Comité Técnico no adoptará, medidas que hagan nugatorio el ejercicio de los derechos patrimoniales de los Tenedores, ni que contravengan lo previsto en la LMV y en la Circular Única de Emisoras, por lo que en ningún caso podrán establecerse condiciones que restrinjan en forma absoluta la transmisión de los Certificados Bursátiles. En cualquiera de los casos establecidos en la presente Sección, las transferencias de Certificados solamente podrán realizarse a inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas.

En caso de que alguna Persona pretenda adquirir, en cualquier momento, dentro o fuera de la Bolsa de Valores, Certificados (y consecuentemente asumir los compromisos de las Llamadas de Capital, en su caso), dicha Persona estará sujeta a lo siguiente:

A. Previo a la fecha en la que los Compromisos Restantes de los Tenedores haya sido reducido a cero, la Persona adquirente podrá adquirir, sin restricción alguna, los Certificados siempre y cuando éste sea un Inversionista Aprobado o bien a cualquier otro adquirente que no sea

un Inversionista Aprobado con la autorización previa del Comité Técnico, en cuyo caso el Comité Técnico sólo otorgará dicha autorización si, a juicio del Comité Técnico, **(i)** el adquirente tiene la capacidad (económica, legal o de cualquier otra naturaleza) necesaria para cumplir en tiempo y forma con las Llamadas de Capital que pudieren efectuarse con posterioridad a dicha adquisición, **(ii)** la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores o cualquier ley aplicable) en el Fideicomiso, en los Tenedores, en el Fideicomitente o en el Administrador, **(iii)** el adquirente no sea un Competidor del Fideicomiso y **(iv)** el adquirente cumple en términos generales con cualquier disposición para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicable.

B. Después de la fecha en la que los Compromisos Restantes de los Tenedores hayan sido reducidos a cero, la Persona adquirente podrá adquirir, sin restricción alguna, Certificados siempre cuando éste sea un Inversionista Aprobado, o bien a cualquier otro adquirente que no sea un Inversionista Aprobado con la autorización previa del Comité Técnico, en cuyo caso el Comité Técnico sólo otorgará dicha autorización si, a juicio del Comité Técnico, **(i)** la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores o cualquier ley aplicable) en el Fideicomiso, los Tenedores o en el Fideicomitente, **(ii)** el adquirente no es un Competidor del Fideicomiso, y **(iii)** el adquirente cumple en términos generales con cualquier disposición para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicable.

C. Para el caso de aquellos asuntos que se sometan al Comité Técnico conforme a los numerales A y B anteriores, el Comité Técnico deberá emitir su resolución en un plazo no mayor a 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que se le presente la solicitud de autorización de adquisición correspondiente; en el entendido que, si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho término, se considerará que el Comité Técnico negó su autorización. El Comité Técnico estará facultado en todo momento para solicitar la información que considere necesaria o relevante para emitir su autorización.

D. En caso de que cualquier Persona adquiera Certificados sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico (en caso de que ésta fuera requerida conforme a los numerales A y B anterior), entonces **(i)** la Persona adquirente no será considerada como Tenedor exclusivamente por lo que se refiere a los Certificados Bursátiles adquiridos en contravención a lo establecido en el presente inciso, y el Tenedor vendedor continuará obligado a cumplir con todas las obligaciones derivadas de Llamadas de Capital y que puedan surgir en el futuro como si dicha transferencia no se hubiere realizado, y **(ii)** los Certificados transferidos no otorgarán al adquirente de los mismos derecho corporativo alguno, incluyendo, sin limitación, el derecho de asistir y votar en Asamblea de Tenedores, por lo que no será considerado para integrar el quórum de instalación y votación correspondiente, debiendo hacerse tal circunstancia del conocimiento del Representante Común para los efectos aplicables, sin que el Representante Común incurra en responsabilidad alguna por no reconocer al adquirente la titularidad y ejercicio de tales derechos y/o por que se le conozca tal calidad por no haber sido notificado de la adquisición en contravención de lo establecido en el presente inciso.

E. En caso de que cualquier Persona que adquiera Certificados en el mercado secundario sin la autorización del Comité Técnico, reciba Distribuciones ejerza cualesquiera derechos corporativos relacionados con dichos Certificados, o efectúe pagos con motivo de alguna Llamada de Capital, dichos actos no constituirán y en ningún caso podrán interpretarse como una autorización del Comité Técnico respecto de dicha transmisión, y las consecuencias previstas en el presente Contrato continuarán aplicando. Las partes en este acto acuerdan que no hay otros acuerdos respecto a la transmisión de Certificados, distintos a las disposiciones de la presente Sección.

7.9. Co-Inversión. Con el propósito de alinear los intereses de los Tenedores con los intereses de Fortem Capital, Fortem Capital en este acto se obliga a adquirir, directa o indirectamente a través de cualquiera de sus Partes Relacionadas (incluyendo Partes Relacionadas de sus accionistas, funcionarios, directivos o Funcionarios Clave), en la fecha de la oferta pública restringida, Certificados que equivalgan cuando menos al 5% (cinco por ciento) del Monto de la Emisión Inicial, y conforme a lo anterior se compromete a realizar Contribuciones Adicionales en cada Fecha de Emisión Subsecuente hasta por el monto de su Compromiso Total, que será del 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido que, (i) Fortem Capital (o la Parte Relacionada correspondiente) como Tenedor de los Certificados no tendrá derecho de deliberar o votar respecto de cualquier asunto presentado ante la Asamblea de Tenedores; en el entendido, además, que los Certificados propiedad de Fortem Capital (o la Parte Relacionada correspondiente) no computarán para los quórum de instalación o de votación requeridos en la Asamblea de Tenedores respectiva, y (ii) cualesquier Certificados propiedad de Fortem Capital (o de la Parte Relacionada correspondiente) no computarán para el cálculo del porcentaje requerido para el ejercicio de los derechos de minoría de los Tenedores en términos de la LMV, la Circular Única de Emisoras y el presente Contrato de Fideicomiso, en el entendido que, tal circunstancia deberá ser notificada por Fortem Capital (o la Parte Relacionada correspondiente), al Representante Común, a efecto de que en la Asamblea de Tenedores de que se trate no se le considere para integrar los quórum de instalación y votación correspondientes.

7.10 Aceptación de Términos y Condiciones del Fideicomiso. Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, estarán sujetos a y aceptan lo previsto en este Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Título y sus anexos.

Queda expresamente convenido por las partes de este Contrato de Fideicomiso y se entenderá que los Tenedores, por el sólo hecho de adquirir los Certificados Bursátiles, han convenido que las indemnizaciones que en su caso deba pagar el Fiduciario al Intermediario Colocador, por instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico, de conformidad con el Contrato de Colocación, a las Partes Indemnizadas y al Representante Común en términos del presente Fideicomiso, se harán con cargo única y exclusivamente al Patrimonio del Fideicomiso.

Sin limitar la generalidad de lo dispuesto en los dos párrafos anteriores, los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, se obligan a proporcionar al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, en términos de las disposiciones legales aplicables, y autorizan e irrevocablemente instruyen a los intermediarios financieros a través de los cuales mantengan la custodia o administración de los Certificados Bursátiles, a proporcionar al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, en términos de las disposiciones legales aplicables, con por lo menos 3 (tres) Días Hábil de anticipación a cada Fecha de Distribución, toda aquella información que se requiera por el Fiduciario, el Representante Común o el Administrador.

Asimismo, los Tenedores reconocen que los Certificados Bursátiles podrían no tener rendimiento alguno e inclusive ser este negativo.

OCTAVA. INVERSIONES.

El Fiduciario llevará a cabo inversiones, directa o indirectamente a través de Vehículos de Inversión, en Proyectos Inmobiliarios; en el entendido que, dichas Inversiones deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión y con los Límites de Diversificación (salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe lo contrario); en el entendido que, en todo caso las Inversiones deberán cumplir con lo previsto en el Artículo 63 Bis 1, fracción I de la LMV.

Asimismo, el Fideicomiso o cualquiera de sus Vehículos de Inversión, podrán participar en esquemas de copropiedad a través de asociaciones y cualquier otro tipo de copropiedad.

Las Inversiones de capital en propiedades adquiridas pueden ser objeto de financiamientos hipotecarios y otras deudas existentes o incurridas por el Fideicomiso en el momento de la adquisición. El servicio de la deuda de este endeudamiento tendrá prioridad sobre cualquier Distribución con respecto a los Certificados Bursátiles y al Fideicomisario en Segundo Lugar.

8.1 Lineamientos de Inversión. Salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe lo contrario, todas las Inversiones llevadas a cabo por el Fideicomiso conforme a lo establecido en esta Cláusula Octava, deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión y en lo previsto en el artículo 63 Bis 1, fracción I de la LMV; en el entendido que, el Administrador se cerciorará de ello y en cualquier caso, el Fideicomiso únicamente podrá realizar Inversiones en México.

A. Tratándose de plazas comerciales, el tamaño podrá ser hasta por un máximo de 60,000 m² de área bruta rentable.

B. Los Proyectos Inmobiliarios deberán tener una rentabilidad bruta estimada mayor o igual a 16% (TIR antes de impuestos, antes de la Comisión por Administración aplicable, de la Distribución No Preferente, de la Distribución Excedente y de los Gastos del Fideicomiso).

C. El Fideicomiso podrá participar en esquemas de coinversión a través de asociaciones y cualquier otro tipo de copropiedad.

D. Las Inversiones de capital en propiedades adquiridas pueden ser objeto de financiamientos hipotecarios y otras deudas existentes o incurridas por el Fideicomiso en el momento de la adquisición. El servicio de la deuda de este endeudamiento tendrá prioridad sobre cualquier Distribución con respecto a los Certificados Bursátiles y al Fideicomisario en Segundo Lugar.

E. Cuando se pretenda adquirir acciones, o títulos de crédito que las representen, inscritos en el RNV o emitidos por sociedades mexicanas que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero, las inversiones o adquisiciones que realice el Fideicomiso deberán representar cuando menos el 20% (veinte por ciento) del capital social de la sociedad de que se trate; en el entendido que, el Fideicomiso se abstendrá de invertir en valores inscritos en el RNV que sean distintos de acciones o títulos de crédito que las representen, excepto según se señala en el siguiente párrafo. El Fideicomiso podrá adquirir acciones o títulos de crédito que las representen inscritas en el RNV por un porcentaje menor al 20% (veinte por ciento) siempre y cuando existan convenios de coinversión con otros inversionistas que les permitan adquirir de manera conjunta por lo menos el 20% (veinte por ciento) del capital social de la sociedad de que se trate, y que el Fiduciario, a través del Administrador, sea parte de la administración de la sociedad correspondiente.

Tratándose de inversiones en instrumentos distintos de los señalados en el párrafo anterior inscritos en el RNV o valores emitidos por sociedades que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero, el Fideicomiso solo podrá invertir en ellos siempre que se trate de valores de corto plazo y sean inversiones temporales efectuadas en tanto se realicen las Inversiones a las que se encuentren destinados los recursos de las Emisiones.

8.1.1. Límites de Diversificación. Las Inversiones contarán con los siguientes lineamientos de diversificación (los “**Límites de Diversificación**”):

A. Ninguna Inversión individualmente superará el 20% del Monto Máximo de la Emisión.

B. Las Inversiones destinadas a desarrollo de hoteles, no excederán el 50% del Monto Máximo de la Emisión.

C. Las Inversiones destinadas a desarrollos de vivienda para venta, no excederán el 50% del Monto Máximo de la Emisión.

D. Las Inversiones destinadas a desarrollo industrial, no excederán el 50% del Monto Máximo de la Emisión.

E. Las Inversiones destinadas a desarrollos de uso comercial, no excederán el 50% del Monto Máximo de la Emisión.

F. Las Inversiones destinadas a desarrollos de proyectos de fraccionamientos (urbanización para lotes familiares, macro lotes, desarrollo comercial), no excederán el 50% del Monto Máximo de la Emisión.

Por su distribución geográfica, en su conjunto las Inversiones realizadas en el área metropolitana de la Ciudad de México, en Monterrey, Nuevo León en área conurbada, y en Guadalajara, Jalisco en área conurbada, por su ubicación no excederán el 70% del Monto Máximo de la Emisión.

8.1.2. Ajustes a Lineamientos. El Administrador podrá determinar la realización de ajustes o dispensas a los Lineamientos de Inversión y Límites de Diversificación basado en las condiciones de mercado y en las oportunidades de Inversión, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores en los términos, condiciones y restricciones del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable.

8.2 Vehículos de Inversión. El Fiduciario, previa instrucción por escrito del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso en términos del presente Contrato y la Ley Aplicable, realizará las Inversiones, directa o indirectamente, a través de Vehículos de Inversión; en el entendido que, el Fiduciario podrá realizar más de una Inversión a través de un solo Vehículo de Inversión. Las Inversiones que lleve a cabo el Fideicomiso podrán estar estructuradas como deuda o inversiones de capital; en el entendido que, cuando el Fideicomiso lleve a cabo Inversiones que estén estructuradas como capital, el Administrador buscará que el Fideicomiso siempre mantenga una posición mayoritaria, o bien si la Inversión implica una posición minoritaria, que el Fideicomiso cuente con derechos de minoría negociados en términos de mercado.

8.3 Aprobaciones previas. En caso de que una Inversión requiera la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores de conformidad con este Contrato, el Administrador deberá someter dicha Inversión a la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

8.4 Condiciones de Inversión.

8.4.1. Periodo de Inversión. El Fideicomiso solo podrá realizar nuevas Inversiones durante el Periodo de Inversión; en el entendido, que el Periodo de Inversión podrá extenderse por el Administrador, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, por un máximo de 2 (dos) periodos de hasta 1 (un) año cada uno.

En adición a lo anterior, la Asamblea de Tenedores podrá determinar la terminación anticipada del Periodo de Inversión cuando (i) el 100% (cien por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones haya sido invertido; o (ii) se haya determinado la remoción del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración; o (iii) haya ocurrido y continúe un Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión conforme a lo establecido en la Sección 10.2 del presente Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, en cualquier momento después que 80% (ochenta por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para realizar Inversiones, o haya sido llamado bajo una o más Llamadas de Capital para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el presente Contrato, o de otra forma desembolsado de la Cuenta General, según lo dispuesto en el presente Contrato.

8.4.2. Suspensión temporal del Periodo de Inversión. La Asamblea de Tenedores, mediante resolución adoptada por el voto de los Certificados que representen el 100% (cien por ciento) de los Certificados en circulación con derecho a voto, podrá instruir al Administrador que suspenda temporalmente el Periodo de Inversión; en el entendido que, el Fiduciario podrá, según le instruya el Administrador, continuar realizando inversiones adicionales respecto de Inversiones que hubieran sido previamente aprobadas el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda. El plazo de la suspensión no computará como plazo transcurrido del Periodo de Inversión, es decir, el Periodo de Inversión se extenderá por un plazo equivalente al periodo de suspensión temporal, para mantener el mismo plazo total del Periodo de Inversión.

La Asamblea de Tenedores deberá manifestar las causas que sustentan la suspensión temporal del Periodo de Inversión y hacerlas del conocimiento del Administrador, establecer el plazo de la suspensión temporal del Periodo de Inversión mismo que no podrá ser mayor a 3 (tres) meses contados a partir de la fecha en la que la suspensión temporal del Periodo de Inversión surta efecto, y las condiciones bajo las cuales se podrá dar por terminada la suspensión temporal del Periodo de Inversión.

8.4.3. Terminación de Inversiones. Las facultades del Administrador, del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores para instruir al Fiduciario para llevar a cabo Inversiones conforme a la presente Cláusula Octava terminarán en la fecha que ocurra primero entre (i) la terminación del Periodo de Inversión, y (ii) la fecha en que el Fiduciario haya invertido, o haya asumido una obligación de invertir, el 100% (cien por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones. No obstante lo anterior, el Fideicomiso podrá (a) completar Inversiones y otras operaciones que se encontraban en curso o comprometidas previamente a la finalización del Periodo de Inversión, (b) realizar Inversiones Adicionales, sujeto a lo establecido en la Sección 8.5, e (c) incurrir en Gastos Continuos.

8.5 Inversiones Adicionales. El Fideicomiso podrá realizar Inversiones Adicionales en los Proyectos Inmobiliarios, directamente o a través de Vehículos de Inversión, aún después de terminado el Periodo de Inversión, pero en todo caso dentro de los 2 (dos) años siguientes a la conclusión del mismo.

El Fideicomiso podrá llevar a cabo Inversiones Adicionales, siempre y cuando el Administrador considere que las mismas son necesarias o convenientes para preservar, incrementar el valor o evitar el deterioro de la Inversión original relacionada con dicha Inversión Adicional. En todo caso, la realización de las Inversiones Adicionales se sujetará al mismo procedimiento y a las reglas establecidas para las Inversiones en la presente Cláusula Octava. Lo anterior no será aplicable en caso de que la Inversión Adicional haya sido aprobada al momento de la Inversión inicial.

Para efectos de lo establecido en el párrafo anterior, a fin de determinar el porcentaje con base al cual se requerirá de la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, se

deberá tomar en cuenta de manera conjunta el monto de la Inversión original y el monto de la Inversión Adicional (actual y anteriores). Asimismo, en ningún caso se podrán realizar Inversiones Adicionales que en conjunto con la Inversión original excedan el 30% (treinta por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, salvo que se cuente con el consentimiento de la Asamblea de Tenedores.

8.6 Adquisiciones de Partes Relacionadas. El Administrador podrá ofrecer o causar que se ofrezcan, directamente o a través de cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, Proyectos Inmobiliarios (o derechos fideicomisarios, acciones o partes sociales del vehículo que sea propietario de dichos Proyectos Inmobiliarios) que sean de su propiedad al Fideicomiso. Cualquier adquisición de Proyectos Inmobiliarios a los que se refiere la presente Sección 8.6 (o derechos fideicomisarios, acciones o partes sociales del vehículo que sea propietario de dichos Proyectos Inmobiliarios) requerirá de la aprobación de los Miembros Independientes del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a los términos del presente Contrato.

8.7 Coinversiones.

8.7.1 Vehículos Paralelos. El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que coinvierta con vehículos paralelos (cada uno, un “**Vehículo Paralelo**”) en Inversiones en Proyectos Inmobiliarios. Las coinversiones con Vehículos Paralelos estarán sujetas a lo siguiente:

A. Sujeto a las circunstancias particulares de carácter legal, fiscal, regulatorio o similares, en la medida que sea posible, cada Vehículo Paralelo invertirá conjuntamente con el Fideicomiso, en los mismos términos y condiciones del Fideicomiso y en todo caso, por el monto proporcional que determine el Administrador considerando el monto disponible para invertir del Fideicomiso y su equivalente en el Vehículo Paralelo correspondiente, a efecto de que los inversionistas del Vehículo Paralelo sean tratados en los mismos términos que los Tenedores.

B. En caso de que una oportunidad de inversión sea rechazada por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, de ser requerida según el porcentaje que represente la Inversión, podrá ser realizada por el Vehículo Paralelo, el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas. Dicha inversión deberá ser realizada bajo los mismos términos o en términos que no sean más favorables que los que hayan sido presentados al Fideicomiso, lo anterior deberá ser notificado al Comité Técnico dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la firma de los contratos en que quede documentada dicha operación.

C. Sujeto a las circunstancias particulares de carácter legal, fiscal, regulatorio o similares, en la medida que sea posible, el Administrador causará que cada Vehículo Paralelo disponga de sus inversiones en los Proyectos Inmobiliarios de que se trate al mismo tiempo que el Fideicomiso desinvierta la Inversión correspondiente. Asimismo, el Administrador causará que el Fideicomiso y el Vehículo Paralelo ejerzan los derechos corporativos y económicos que tengan en los Proyectos Inmobiliarios, de manera conjunta y coordinada.

D. En caso de coinversiones con un Vehículo Paralelo, el Fideicomiso y dicho Vehículo Paralelo deberán pagar conjuntamente los Gastos de Inversión e indemnizaciones relacionadas con una inversión, en proporción al monto de inversión de cada uno.

8.7.2 Coinversionistas Terceros. El Administrador podrá, a su entera discreción, otorgar a cualquier Persona que no sea subsidiaria o Afiliada del Administrador (cada uno, un “**Co-Inversionista Tercero**”), una oportunidad de coinvertir, directa o indirectamente, con el Fideicomiso en las oportunidades de Inversiones que se le presenten. Las coinversiones con Co-Inversionistas Terceros estarán sujetas a lo siguiente:

A. Sujeto a las circunstancias particulares de carácter legal, fiscal, regulatorio o similares, en la medida que sea posible, cada Co-Inversionista Tercero invertirá conjuntamente con el Fideicomiso, en los mismos términos y condiciones del Fideicomiso y en todo caso, por el monto proporcional que determine el Administrador.

B. En caso de que una oportunidad de inversión sea rechazada por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, de ser requerida según el porcentaje que represente la Inversión, podrá ser realizada por el Co-Inversionista Tercero, el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas. Dicha inversión deberá ser realizada bajo los mismos términos o en términos que no sean más favorables que los que hayan sido presentados al Fideicomiso, lo anterior deberá ser notificado al Comité Técnico dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la firma de los contratos en que quede documentada dicha operación.

C. Sujeto a las circunstancias particulares de carácter legal, fiscal, regulatorio o similares, en la medida que sea posible, el Administrador causará que cada Co-Inversionista Tercero disponga de sus inversiones en los Proyectos Inmobiliarios de que se trate al mismo tiempo que el Fideicomiso desinvierta la Inversión correspondiente. Asimismo, el Administrador causará que el Fideicomiso y el Vehículo Paralelo ejerzan los derechos corporativos y económicos que tengan en los Proyectos Inmobiliarios, de manera conjunta y coordinada.

8.8 Exclusividad. A partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta lo que suceda primero entre **(i)** la fecha de terminación del Periodo de Inversión, **(ii)** la fecha en que el 85% (ochenta y cinco por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para realizar una Inversión o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital, para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el presente Contrato, o de otra forma desembolsados de la Cuenta General, según lo dispuesto en el presente Contrato, y esto sea confirmado por el Comité Técnico en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto, **(iii)** la fecha de terminación del presente Contrato, o **(iv)** la fecha en la que el Administrador, directa o indirectamente, deje de ser el administrador del presente Fideicomiso, ya sea por remoción con o sin causa en términos de lo establecido en la Cláusula Décima del presente Contrato o por cualquier otra razón (el “**Periodo de Exclusividad**”); ni el Administrador, ni cualquiera de sus respectivas subsidiarias o Afiliadas podrán invertir en, o desarrollar, directamente o a través de un vehículo de inversión distinto al Fideicomiso, Proyectos Inmobiliarios en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión; en el entendido, sin embargo, que esta obligación de exclusividad no aplicará y quedará excluida respecto de **(a)** Proyectos Inmobiliarios que hayan sido rechazados por: **(x)** el Comité Técnico (sin tomar en cuenta el voto de los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes), o **(y)** la Asamblea de Tenedores, en su caso; **(b)** Proyectos Inmobiliarios que aun cuando cumplan con los Lineamientos de Inversión, el Administrador y el Funcionario Clave, a su sola discreción, consideren que no son convenientes o recomendables para que el Fideicomiso realice inversiones en los mismos, **(c)** Proyectos Inmobiliarios que sean propiedad de o sean administrados, directa o indirectamente, por el Administrador, o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del presente Contrato; **(d)** expansiones a (o cualquier Inversión Adicional) con respecto a Proyectos Inmobiliarios que sean propiedad de o sean administrados, directa o indirectamente, por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del presente Contrato; **(e)** inversiones que sean pasivas por naturaleza; e **(f)** inversiones en valores bursátiles.

En relación con lo anterior, durante el Periodo de Exclusividad, sujeto a lo establecido en el inciso (b) del párrafo anterior, el Administrador y cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas deberán

presentar al Fideicomiso (y, en su caso, a cualquier Vehículo Paralelo del Fideicomiso) todas las oportunidades de inversión en Proyectos Inmobiliarios en México a las que tengan acceso y que cumplan con los Lineamientos de Inversión; en el entendido que, en caso de ser presentadas al Fideicomiso y rechazadas por el Comité Técnico (sin tomar en cuenta el voto de los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes), o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, así como conforme a lo establecido en el inciso (b) del párrafo anterior, cualquiera de dichas Personas que haya presentado la oportunidad de inversión al Fideicomiso podrá llevar a cabo dicha inversión por su cuenta sin la participación del Fideicomiso (o del Vehículo Paralelo respectivo) en términos que no sean más favorables a aquéllos presentados y rechazados por el Fideicomiso. Las excepciones contenidas en el párrafo anterior aplicarán también a las obligaciones contenidas en el presente párrafo.

De conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, podrán aprobar la contratación de Asesores Independientes con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría a efecto de que realicen los estudios de mercado que sean necesarios para verificar el cumplimiento de cualquiera de las excepciones a las obligaciones de exclusividad contenidas en la presente Sección.

8.9 Asesores Independientes. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, podrán instruir al Fiduciario para que contrate a asesores independientes incluyendo, sin limitación, abogados, para que presten servicios de asesoría a los miembros del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores respecto de cualquier asunto o decisión que deba ser tomada por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, así como a los técnicos que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores requieran para tener un mayor entendimiento del sector o negocio al que pertenezca el Proyecto Inmobiliario en el que se vaya a realizar o se haya realizado una Inversión (los “**Asesores Independientes**”); en el entendido que, en caso que dichos asesores o especialistas requieran licencias, autorizaciones o permisos gubernamentales para la prestación de los servicios requeridos, entonces el Administrador deberá cerciorarse, antes de contratar a dichos asesores independientes, de que los mismos hubieren obtenido dichas licencias, autorizaciones o permisos, y de que las mismas permanezcan en pleno vigor y efecto. Los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de cualesquiera Asesores Independientes conforme a la presente Cláusula serán pagados por el Fideicomiso con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría y no podrán exceder, en conjunto, del monto de dicha Reserva para Gastos de Asesoría.

NOVENA. ENDEUDAMIENTO.

9.1. Endeudamiento. El Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por la Asamblea de Tenedores o por el Comité Técnico, en caso que así se requiera, directamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o a través de cualesquier Vehículos de Inversión, podrá obtener préstamos o incurrirá en deuda sujeta a tasas de interés variables o fijas, las cuales podrán incluir créditos hipotecarios, créditos a plazo, en moneda nacional o extranjera, con garantía o sin garantía, financiamientos con o sin recurso en contra del Fideicomiso o del Vehículo de Inversión correspondiente, según sea el caso, conforme a los términos y condiciones de mercado prevalecientes en la fecha en que el Fideicomiso o el Vehículo de Inversión correspondiente adquiera dichos préstamos o deudas; en el entendido que, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, el Fideicomiso podrá constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.

9.2. Nivel de Apalancamiento. Los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión conforme a la presente Cláusula Novena estarán sujetos a los siguientes límites de apalancamiento; en el entendido que, tratándose de endeudamientos para efectos de la realización de Inversiones, en ningún caso el endeudamiento podrá exceder de 50% (cincuenta por ciento) del monto total requerido para llevar a cabo la Inversión correspondiente, salvo que la Asamblea de Tenedores autorice algo distinto (los “**Límites de Apalancamiento**”):

A. Cualquier endeudamiento y/u otorgamiento de garantías reales o personales deberá en todo momento estar asociadas a Inversiones, Desinversiones y/o coinversiones, así como el pago de Gastos del Fideicomiso, precisamente en los términos que hayan sido aprobados por el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso conforme al porcentaje del Monto Máximo de la Emisión que represente la operación.

B. Cualquier deuda en la que incurran los Vehículos de Inversión conforme a un préstamo o financiamiento que les sea otorgado por el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, no serán consideradas para el cálculo de los Límites de Apalancamiento.

C. El Fideicomiso podrá destinar los recursos que obtenga derivados de préstamos o financiamientos recibidos por el Fideicomiso provenientes de terceros para realizar préstamos en favor de los Vehículos de Inversión, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, en caso que las mismas se requieran según el porcentaje del Monto Máximo de la Emisión que represente la operación; en el entendido que, **(i)** dichos préstamos no se considerarán como parte del Monto Total Invertido de los Tenedores para efectos de calcular la Tasa Interna de Retorno; y **(ii)** la Inversión respectiva sólo requerirá de la autorización de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico según sea el caso, dependiendo del porcentaje del Monto Máximo de la Emisión que represente la misma.

D. Al momento de presentar para aprobación una Inversión al Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según se requiera conforme a lo previsto en el presente Contrato, el Administrador les informará los planes de financiamiento/apalancamiento que, en su caso, tenga contemplados.

E. Independientemente de cualquier disposición en contrario, los Límites de Apalancamiento no serán aplicables a deuda incurrida en relación con cualquier refinanciamiento o reestructura de una Inversión y no será aplicable a cualquier prórroga de un préstamo.

DÉCIMA. ADMINISTRACIÓN.

10.1. Contrato de Administración. En adición a las obligaciones del Administrador establecidas en el presente Contrato, y a efecto de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Administrador deberá celebrar con el Fiduciario el contrato de administración (el “**Contrato de Administración**”), sirviendo la presente Cláusula como instrucción al Fiduciario para todos los efectos legales a que haya lugar.

El Administrador, así como los Funcionarios Clave deberán en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la LMV en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que éste realice, en cada caso, según dichos deberes sean restringidos o modificados de conformidad con los términos de este Contrato y el Contrato de Administración.

El Administrador deberá notificar al Comité Técnico y al Representante Común con copia al Fiduciario, de la existencia de un Conflicto de Interés del Administrador tan pronto le sea posible después de que el Administrador tenga conocimiento de la existencia de dicho Conflicto de Interés.

En caso de que el Administrador consulte con la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según resulte aplicable conforme a los términos del presente Contrato, sobre cualquier asunto que pueda constituir un Conflicto de Interés del Administrador, y si la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según corresponda, dan su opinión en el sentido de que no existe tal Conflicto de Interés o si el Administrador actúa de conformidad con las recomendaciones de la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según corresponda, respecto de dicho Conflicto de Interés, entonces ni el Administrador ni cualquiera de sus Afiliadas tendrá responsabilidad alguna frente al Fideicomiso y a los Tenedores por los actos realizados de buena fe en relación con dicho asunto. En los casos en que el Administrador consulte con el Comité Técnico sobre cualquier asunto que pueda constituir un Conflicto de Interés del Administrador, el Comité Técnico deberá confirmar si existe o no tal conflicto en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto.

El Administrador deberá instruir al Fiduciario para que publique cualquier “evento relevante” (según dicho término se define en la LMV y en la Circular Única de Emisoras) según se requiera conforme a la LMV y la Circular Única de Emisoras.

La responsabilidad del Administrador y sus Afiliadas, directores, funcionarios, accionistas, empleados, representantes, consejeros y agentes se limita a sus obligaciones bajo el presente Contrato de Fideicomiso y bajo el Contrato de Administración.

En caso que el Administrador incumpla materialmente con sus deberes de cuidado y de lealtad, incurra en fraude, dolo, Negligencia Grave, o en una violación material de las Leyes Aplicables con respecto a las Inversiones en el Fideicomiso previstos en el presente Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración, y dicho incumplimiento no sea subsanado en un plazo de 30 (treinta) días, el Administrador estará sujeto al pago de daños y perjuicios según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

Adicionalmente el Administrador contará con las demás facultades que han quedado establecidas en el presente Contrato.

10.2. Funcionario Clave. En caso de que, en cualquier momento durante el Periodo de Inversión, pero con anterioridad a la fecha en la que ocurra lo primero entre (i) que el Administrador haya sido removido de conformidad con el Contrato de Administración, o (ii) que el 80% (ochenta por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para una Inversión, o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital o haya sido de cualquier otra forma distribuido de la Cuenta General en los términos establecidos en el presente Contrato, Miguel Sánchez Navarro Madero como funcionario clave (junto con cualesquier reemplazos aprobados, el “**Funcionario Clave**”), deje de dedicar el tiempo que sea necesario de trabajo al negocio del Administrador y a sus subsidiarias y Afiliadas (el “**Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión**”), el Administrador deberá notificar al Fiduciario y al Representante Común de la existencia de dicho Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión, y el Fiduciario deberá convocar a una Asamblea de Tenedores para informar a dichos Tenedores que ha ocurrido un Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión.

Si ocurre y continúa un Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión, la Asamblea de Tenedores podrá, dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en la que

el Representante Común y el Fiduciario hayan recibido la notificación de la existencia de dicho Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión, instruir al Fiduciario para que deje de invertir en cualesquiera Proyectos Inmobiliarios nuevos, en cuyo caso, ninguno de los Tenedores tendrá la obligación de participar en Llamadas de Capital para fondear nuevos Proyectos Inmobiliarios (con excepción de Inversiones e Inversiones Adicionales que el Fideicomiso esté obligado a realizar en ese momento y para pagar Gastos Continuos y Gastos de Mantenimiento) (el “**Modo de Suspensión**”). En caso de que la Asamblea de Tenedores instruya al Fiduciario a entrar en Modo de Suspensión en los términos establecidos en el presente Contrato, y dicho Modo de Suspensión continúe, el Administrador continuará actuando en representación del Fideicomiso, continuará cumpliendo con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, y continuará teniendo todos los derechos, obligaciones y privilegios del Administrador conforme al presente Contrato y al Contrato de Administración, sujeto en cualquier caso a la restricción del Fideicomiso de invertir en nuevos Proyectos Inmobiliarios como consecuencia del Modo de Suspensión en los términos establecidos en el presente Contrato.

En relación con lo anterior, la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, podrá admitir a nuevos Funcionarios Claves (y sus respectivos suplentes) los cuales estarán sujetos a las obligaciones establecidas en la presente Sección.

El Modo de Suspensión permanecerá en efecto hasta que ocurra lo primero entre que **(i)** la Asamblea de Tenedores apruebe la terminación del Modo de Suspensión, en cuyo caso el Periodo de Inversión no se verá afectado por el Modo de Suspensión, y **(ii)** el Administrador subsane dicho Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión dentro de los 180 (ciento ochenta) días siguientes a la fecha en la que haya iniciado el Modo de Suspensión (el “**Periodo de Cura de Funcionario Clave**”).

El Administrador podrá subsanar un Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión, entre otras formas, **(a)** cuando el Funcionario Clave vuelva a dedicar el tiempo y la atención que las obligaciones del Administrador (o en su caso, sus subsidiarias y Afiliadas) requieran conforme a este Contrato y al Contrato de Administración (el “**Tiempo Mínimo de Funcionario**”) (ya sea por reinstalación, recontractación o por cualquier otra razón), o **(b)** mediante la presentación a la Asamblea de Tenedores para su aprobación de candidatos para sustituir al Funcionario Clave que haya dejado de cumplir con el Tiempo Mínimo de Funcionario.

La Asamblea de Tenedores deberá aprobar o rechazar al o a los candidatos propuestos por el Administrador. Si la propuesta del Administrador es rechazada, el Administrador podrá continuar haciendo propuestas de candidatos a la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el presente Contrato. En caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe la designación de un Funcionario Clave en los términos establecidos en el presente Contrato, el Administrador instruirá al Fiduciario, tan pronto como sea posible después de la aprobación, para que haga pública dicha información a través del SEDI y el Modo de Suspensión terminará, en cuyo caso el Periodo de Inversión no se verá afectado por el Modo de Suspensión.

En caso de que el Administrador no subsane un Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión dentro del Periodo de Cura de Funcionario Clave, tanto la Asamblea de Tenedores como el Administrador podrán, previa notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, terminar el Periodo de Inversión (en el entendido que, si el Periodo de Inversión ha terminado de conformidad con esta oración, en cualquier momento anterior a la terminación del periodo de tres años que comienza en la Fecha de Emisión Inicial, la Asamblea de Tenedores, con la aprobación previa del Administrador, podrá reinstalar el Periodo de Inversión. Para evitar cualquier duda, los recursos descritos en la presente Sección serán el único recurso disponible

en favor del Fiduciario y los Tenedores en caso de que ocurra un Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión.

En tanto el Administrador no haya sido removido de conformidad con el presente Contrato, en caso que después de que el Periodo de Inversión haya concluido o, antes si el 80% (ochenta por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones ha sido invertido, comprometido o reservado para la realización de Inversiones, o ha sido llamado bajo una Llamada de Capital o ha sido de cualquier otra forma distribuido de la Cuenta General en los términos establecidos en el presente Contrato, el Funcionario Clave deja de cumplir con el Tiempo Mínimo de Funcionario (“**Evento de Funcionario Clave de Desinversión**”), el Administrador deberá notificarlo, tan pronto como sea posible, al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico, así como a los Tenedores a través de la publicación de un evento relevante, por medio del Fiduciario.

Si ocurre y continúa un Evento de Funcionario Clave de Desinversión, el Administrador podrá subsanar dicho Evento de Funcionario Clave de Desinversión, entre otras formas, **(i)** cuando el Funcionario Clave vuelva a dedicar el tiempo y la atención que las obligaciones del Administrador (o en su caso, sus subsidiarias y Afiliadas) requieran conforme a este Contrato y al Contrato de Administración (ya sea por reinstalación, recontractación o por cualquier otra razón), o **(ii)** mediante la presentación a la Asamblea de Tenedores para su aprobación de candidatos para sustituir al Funcionario Clave.

La Asamblea de Tenedores deberá aprobar o rechazar a los candidatos propuestos por el Administrador. Si la propuesta del Administrador es rechazada, el Administrador podrá continuar haciendo propuestas de candidatos a la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el presente Contrato. En caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe la designación de algún Funcionario Clave en los términos establecidos en el presente Contrato, el Administrador instruirá al Fiduciario, tan pronto como sea posible después de la aprobación, para que haga pública dicha información a través del SEDI de la Bolsa de Valores en la que cotice.

En caso de que el Administrador no subsane un Evento de Funcionario Clave de Desinversión dentro de los 120 (ciento veinte) días calendarios siguientes a que el mismo le haya sido notificado al Administrador (periodo que podrá extenderse por un periodo adicional de 60 (sesenta) días naturales a solicitud del Administrador con la aprobación previa de los Tenedores a través de una Asamblea de Tenedores que representen al menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación), tanto la Asamblea de Tenedores como el Administrador podrán, previa notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, instruir al Fiduciario para que inicie, en la medida en la que dicho proceso no haya sido ya iniciado, el proceso de desinversión previsto en la Cláusula Vigésima Primera del presente Contrato. Para evitar cualquier duda, los recursos descritos en esta Sección serán el único recurso disponible en favor del Fiduciario y los Tenedores en caso de que ocurra un Evento de Funcionario Clave de Desinversión.

10.3 Otras actividades del Administrador y del Funcionario Clave. Sin perjuicio del deber que tiene el Funcionario Clave de dedicar el tiempo y atención que sea necesario a hacer que el Administrador cumpla con las obligaciones a su cargo de conformidad con el presente Fideicomiso, el Administrador, el Funcionario Clave y cualquier persona que pertenezca al mismo Consorcio que éste, podrán realizar otros negocios en forma simultánea a sus actividades de administración previstas en este Fideicomiso, y podrán prestar servicios a otros clientes, individuos, sociedades, fideicomisos, otras entidades o personas, siempre y cuando el Administrador y el Funcionario Clave cumplan adecuadamente con sus obligaciones bajo el presente Contrato y mantengan confidencialidad sobre las operaciones del Fideicomiso, y no por dicha realización de otros negocios o prestación de servicios a terceros será considerado que violan sus obligaciones conforme al presente Fideicomiso,

incluyendo, sin limitar las siguientes: **(i)** levantamiento y administración de nuevos vehículos de inversión; **(ii)** operaciones relacionadas con los demás vehículos de inversión administrados por Fortem Capital, así como cualquier actividad relacionada con otros negocios que mantiene Fortem Capital a la fecha del presente; **(ii)** inversión, financiamiento, adquisición o disposición de valores y activos de bienes raíces o relacionados con las mismas; **(iii)** prestar servicios de asesoría de inversión y administración; **(vi)** proporcionar servicios de inversión en banca y corretaje; y **(iv)** actuar como funcionarios, consejeros, administradores, consultores, asesores, agentes, socios o miembros de alguna empresa. Las Personas mencionadas podrán, por la realización de dichas actividades, recibir honorarios, comisiones, remuneraciones o cualquier otra contraprestación.

10.4. Remoción del Administrador con Causa. Sujeto al derecho del Administrador de remediar un Evento de Remoción del Administrador en los términos establecidos en el Contrato de Administración, la Asamblea de Tenedores, en términos de la Sección 16.7.3 del presente Fideicomiso, podrá remover y reemplazar al Administrador en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador, sujeto a los términos del Contrato de Administración.

10.5. Remoción del Administrador sin Causa. El Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento por los Tenedores mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores, en términos de la Sección 16.7.3, sujeto a lo establecido en el Contrato de Administración.

DÉCIMA PRIMERA. CUENTAS Y RESERVAS DEL FIDEICOMISO.

11.1. Cuentas del Fideicomiso. A más tardar el día siguiente a la fecha de firma del presente Contrato, sirviendo la presente Cláusula como instrucción para todos los efectos legales a que haya lugar, el Fiduciario deberá abrir las Cuentas del Fideicomiso en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver y deberá mantener dichas Cuentas del Fideicomiso durante la vigencia del presente Contrato. El Fiduciario será el beneficiario y titular de las Cuentas del Fideicomiso, y serán administradas, controladas y operadas única y exclusivamente por este, lo cual se realizará de conformidad con las instrucciones que reciba y conforme a lo previsto en el presente Contrato. Considerando que el Fiduciario podrá recibir cantidades en Pesos o Dólares conforme al presente Contrato, para cada Cuenta del Fideicomiso el Fiduciario abrirá y mantendrá una cuenta en Pesos y una cuenta en Dólares, en caso que así se requiera conforme a la experiencia del Administrador. Cualquier transferencia, movimiento o disposición que se realice en las Cuentas del Fideicomiso será llevada a cabo por el Fiduciario conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador conforme al presente Contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que abra cuentas adicionales para la administración del Patrimonio del Fideicomiso, determinando al efecto las características de las mismas, así como el momento y la entidad financiera en la que se abrirán dichas cuentas adicionales, por lo que las mismas se podrán mantener en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, o en cualquier otra institución financiera aprobada e instruida por el Administrador. El Fiduciario deberá administrar las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la presente Cláusula.

11.2. Cuenta General. El Fiduciario depositará y mantendrá en la Cuenta General, inicialmente, la Aportación Inicial, el Monto de la Emisión Inicial, el cual de conformidad con las instrucciones que reciba mediante el memorándum de flujos aplicará para pagar los Gastos de la Emisión Inicial y, posteriormente, previa instrucción del Administrador, los Recursos Netos de la Emisión Inicial, los cuales serán utilizados para pagar cualesquier Pagos de los Tenedores requeridos, para constituir o, en su caso, reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento y para constituir

la Reserva para Gastos de Asesoría.

11.3. Cuenta para Llamadas de Capital. El Fiduciario mantendrá una Cuenta para Llamadas de Capital en la cual se depositarán todos los Montos de las Llamadas de Capital, que reciba derivado de la realización de Emisiones Subsecuentes, los cuales, de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, serán utilizados para pagar cualesquier Pagos de los Tenedores requeridos, y para constituir o, en su caso, reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento.

11.4. Cuenta de Reservas. El Fiduciario mantendrá en la Cuenta de Reservas, la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría, las cuales utilizará de conformidad con lo establecido en la Sección 11.4.1 y en la Sección 11.4.2, respectivamente; para evitar cualquier duda, las reservas que no sean utilizadas conforme a lo previsto en la Sección 11.4.1 y en la Sección 11.4.2, no computarán como parte del Monto Total Invertido de los Tenedores para los efectos de los inciso A y B de la Sección 12.1 del presente Contrato.

11.4.1 Reserva para Gastos de Mantenimiento. En la Fecha de Emisión Inicial (así como en las fechas en que se realicen Ampliaciones), el Administrador deberá calcular por primera vez la Reserva para Gastos de Mantenimiento. A partir de la Fecha de Emisión Inicial y durante el Periodo de Inversión, el Administrador podrá recalculer la Reserva para Gastos de Mantenimiento en cualquier momento. El Administrador instruirá por escrito al Fiduciario para que utilice los recursos que se depositen en la Cuenta General, la Cuenta de Llamadas de Capital y/o la Cuenta de Distribuciones, según sea el caso, para constituir o reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento de conformidad con el cálculo realizado por el Administrador en la Cuenta de Reservas.

Por otro lado, con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que concluya el Periodo de Inversión, el Administrador deberá recalculer la Reserva para Gastos de Mantenimiento incluyendo el monto necesario para realizar pagos de Gastos Continuos respecto de las Inversiones que mantenga el Fideicomiso a partir de dicha fecha y hasta la Fecha de Terminación del Fideicomiso. En la fecha en que concluya el Periodo de Inversión, el Administrador instruirá al Fiduciario para que transfiera a la Cuenta de Reservas del resto de las Cuentas del Fideicomiso un monto equivalente a la Reserva para Gastos de Mantenimiento conforme a la presente Sección. No obstante lo anterior, en cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, el Administrador instruirá al Fiduciario para que utilice los recursos que se depositen en la Cuenta General, la Cuenta de Llamadas de Capital y/o la Cuenta de Distribuciones, según sea el caso, para constituir o reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento de conformidad con el cálculo realizado por el Administrador en la Cuenta de Reservas.

11.4.2 Reserva para Gastos de Asesoría. Posterior a la Fecha de Emisión Inicial, una vez pagados los Gastos de la Emisión Inicial y creada la Reserva para Gastos de Mantenimiento, el Administrador instruirá al Fiduciario para que segregue de los Recursos Netos de la Emisión Inicial en la Cuenta de Reservas un monto de \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100 M.N.) para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de Asesores Independientes conforme a la Sección 8.9 del presente Contrato (la “**Reserva para Gastos de Asesoría**”); en el entendido que, dichos montos no serán considerados como Gastos de Inversión ni Gastos de Mantenimiento. El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario a efecto de que segregue montos de las Cuentas del Fideicomiso para reconstituir la Reserva para Gastos de Asesoría.

11.4.3 Reservas Adicionales. El Administrador, a su entera discreción, tendrá derecho a retener de cualquier Monto Distribuible, la cantidad necesaria para satisfacer o crear reservas

adicionales para capital de trabajo, gastos de operación o inversiones relacionadas con, o en beneficio de objetivos, planes de negocio o compromisos del Fideicomiso o cualquiera de las Inversiones, gastos (incluyendo, sin limitación, la Comisión por Administración y los gastos reembolsables al Administrador), el pago de deudas, la constitución de garantías (u otras obligaciones de soporte crediticio), obligaciones de indemnización y otras obligaciones del Fideicomiso, así como cualesquiera retenciones de impuestos requeridas.

11.5. Cuenta de Distribuciones. En la Cuenta de Distribuciones el Fiduciario recibirá pagos por concepto de principal, intereses, dividendos y/o rendimientos derivados de o en relación con cualesquiera Inversiones o Desinversiones, incluyendo sin limitar el monto de ISR recuperado de las Autoridades Gubernamentales conforme a la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato.

El Administrador instruirá al Fiduciario para que destine los montos depositados en la Cuenta de Distribuciones para realizar Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato de Fideicomiso. Asimismo, independientemente de lo que se establezca en cualquier otra disposición del presente Contrato, el Administrador podrá instruir al Fiduciario en cualquier momento para que utilice los montos depositados en la Cuenta de Distribuciones (incluyendo recursos derivados de Inversiones Permitidas), independientemente de cuáles Inversiones o Vehículos de Inversión deriven dichas cantidades, para (i) pagar Gastos de la Emisión Inicial que no se hayan pagado con fondos de la Cuenta General, Gastos de Mantenimiento y Gastos Continuos con respecto a cualquier Vehículo de Inversión o del Fideicomiso, (ii) pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión de conformidad con la Cláusula Novena del presente Contrato; (iii) pagar cualquier otra contingencia o gasto del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión o reserva de fondos para el mismo, (iv) pagar la Comisión por Administración al Administrador de conformidad con el Contrato de Administración (o constituir una reserva para pagar la Comisión por Administración), y (v) reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento.

Lo establecido en el párrafo anterior, en el entendido de que, las Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar que hayan sido calculadas en moneda extranjera, serán pagaderas al equivalente en moneda nacional, al tipo de cambio que sea publicado en el Diario Oficial de la Federación el día de la Fecha de Pago. De manera general, de conformidad con lo establecido en el Artículo 8 de la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro o fuera de la República, para ser cumplidas en ésta, se deberán solventar entregando el equivalente en moneda nacional, al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se haga el pago determinado por el Banco de México.

11.6 Operaciones con Divisas y de Cobertura. El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario a celebrar operaciones de cambio de divisas a efecto de convertir cualquier cantidad depositada en las Cuentas de Fideicomiso a Dólares o a Pesos, según como se requiera para cumplir con los Fines del Fideicomiso, en cada caso, al tipo de cambio aplicable al momento en que se obtuvo en las casas de cambio o instituciones financieras de reconocido prestigio en México que el Administrador seleccione. El Fiduciario previa instrucción por escrito del Administrador, celebrará todos los contratos, convenios o documentos necesarios o convenientes para llevar a cabo las operaciones de cambio de divisas previstas en esta Cláusula Décima Primera.

El Administrador podrá, pero no estará obligado a, instruir al Fiduciario a celebrar operaciones financieras derivadas a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso por el Fiduciario (siempre que el valor nominal de dichas operaciones financieras derivadas no superen el valor del Patrimonio del Fideicomiso), incluyendo con el objeto de obtener coberturas respecto de riesgos cambiarios o de tasas de interés, y para firmar todos y

cualesquiera contratos relacionados con las mismas, incluyendo contratos marco de operaciones financieras derivadas y sus anexos y confirmaciones.

El Fideicomitente y los Tenedores por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles acuerdan que la realización de operaciones cambiarias y/o conversión de fondos de Pesos a Dólares, o de otras naciones a moneda de curso legal en México serán realizadas por el Fiduciario actuando bajo las instrucciones del Administrador, y el Fiduciario por ningún motivo responderá de las pérdidas o menoscabos que las diferencias cambiarias generen en el Patrimonio del Fideicomiso. La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a los horarios, disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en el momento en que el Fiduciario realice la operación. El Fideicomitente en este acto libera expresamente al Fiduciario de cualquier responsabilidad derivada de la compra de valores o instrumentos de inversión en términos del presente Fideicomiso, así como por las pérdidas o menoscabos que pudieran afectar la materia del presente Fideicomiso, como consecuencia de las inversiones efectuadas por el Fiduciario en términos del presente Fideicomiso, salvo que el Fiduciario hubiere actuado con dolo, mala fe, negligencia o en violación de sus obligaciones previstas en los Documentos de la Emisión o la ley aplicable; en el entendido que, en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos.

DÉCIMA SEGUNDA. DISTRIBUCIONES.

12.1 Distribuciones. Con por lo menos 8 (ocho) Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Distribución, el Administrador determinará, de los recursos disponibles en la Cuenta de Distribuciones, el monto que será distribuido a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar, en su caso, en cada Fecha de Distribución (el “**Monto Distribuible**”).

El Administrador instruirá al Fiduciario (con copia para el Representante Común) para que distribuya el Monto Distribuible de los recursos disponibles en la Cuenta de Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar, en su caso, en dicha Fecha de Distribución de conformidad con el siguiente orden de prelación; en el entendido que, el Fiduciario deberá notificar por escrito a la Bolsa de Valores (a través del SEDI), a la CNBV (a través del STIV-2), y al Indeval por escrito, (o por los medios masivos que esta determine), con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Distribución, el Monto Distribuible; y en el entendido, además, que no podrá hacerse pago alguno de un concepto posterior en tanto los rubros anteriores no hayan sido íntegramente cubiertos y antes de realizar cualesquiera de los pagos descritos a continuación, el Fiduciario deberá aplicar el Monto Distribuible depositado en la Cuenta de Distribuciones en dicha fecha para pagar en su caso, y en seguimiento a las instrucciones del Administrador, cualesquiera montos debidos y pagaderos por el Fiduciario en favor del Administrador:

- A. Retorno de capital.** *Primero*, el 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones acumuladas equivalentes al Monto Total Invertido de los Tenedores;
- B. Retorno preferente.** *Segundo*, el 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones totales acumuladas que les otorguen una Tasa Interna de Retorno de 11% (once por ciento) respecto del Monto Total Invertido de los Tenedores;
- C. Distribución no preferente.** *Tercero*, el 80% (ochenta por ciento) al Fideicomisario en Segundo Lugar (o cualquiera de sus Afiliadas, según se le instruya por escrito al Fiduciario, con la validación de este último respecto al cumplimiento de sus políticas

de identificación del cliente), en dicho carácter, por concepto de Distribución por Desempeño, hasta que las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciba el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) conforme al presente inciso sean equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de (x) las Distribuciones totales acumuladas que reciban los Tenedores conforme al numeral anterior, más (y) las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciba el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) conforme al presente inciso; y

- D. Distribución excedente.** *Cuarto*, el 80% (ochenta por ciento) a los Tenedores, a prorrata, y el 20% (veinte por ciento) al Fideicomisario en Segundo Lugar (o a cualquiera de sus Afiliadas según se lo instruya por escrito al Fiduciario), en dicho carácter, por concepto de Distribución por Desempeño.

12.2 Impuestos. En caso y en la medida que al Fiduciario, al Fideicomisario en Segundo Lugar o a cualquier otra Persona (incluyendo Vehículos de Inversión) se le requiera bajo la Ley Aplicable que retenga, recaude y/o pague, cualquier impuesto u otras contribuciones, incluyendo sin limitar los pagos provisionales de ISR efectuados por los Vehículos de Inversión, respecto de los pagos efectuados o que deban ser efectuados a los Tenedores o como resultado de la participación de dichos Tenedores en el Fideicomiso, las cantidades así retenidas, recaudadas y/o pagadas, a las Autoridades Gubernamentales deberán considerarse para todos los fines del presente Contrato, distribuidas a los Tenedores a la presente Cláusula Décima Segunda, en el momento en que dicho impuesto u otra contribución sea retenida, recaudada y/o pagada, lo que ocurra primero.

12.3 Derechos de Reembolso. Una vez concluidas la liquidación final y desinversión de todos los activos del Fideicomiso así como la distribución final del mismo, si el Administrador, recibe Distribuciones por Desempeño totales acumuladas conforme a la presente Cláusula que excedan del 20% (veinte por ciento) de las Distribuciones totales acumuladas pagadas a los Tenedores y al Administrador, el Administrador deberá, dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha de conclusión de dicha liquidación final, desinversión y distribución, entregar al Fiduciario las cantidades excedentes que le correspondan, y el Fiduciario deberá distribuir dichas cantidades a los Tenedores a prorrata (con base en el número de Certificados de los que sean titulares dichos Tenedores) inmediatamente a partir de la fecha en que reciba dichas cantidades.

No obstante lo anterior, en ningún caso el Fideicomisario en Segundo Lugar estará obligado a rembolsar a los Tenedores un monto superior al excedente, en caso de haberlo, de (x) los montos totales distribuidos a dicho Fideicomisario en Segundo Lugar, entre (y) los impuestos locales a nivel federal y estatal en México y en los Estados Unidos de América (tomando en cuenta un estimado de los pagos de impuesto sobre la renta en México que el Fideicomiso deba realizar a nombre de dicho Fideicomisario en Segundo Lugar con respecto a dichas distribuciones), según se determine conforme a la Ley Aplicable que esté en vigor en el ejercicio fiscal en el que la obligación fiscal respectiva haya surgido.

Adicionalmente, en caso de Destitución del Administrador con Causa, y exista una devolución de la Distribución por Desempeño del Administrador, así como en cualquier caso en que por la actuación con dolo, negligencia grave o mala fe del Administrador se cause un daño patrimonial al Fideicomiso, dicho Administrador estará obligado a responder civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión.

12.4 Cálculo de las Distribuciones. El Auditor Externo estará facultado en todo momento

para verificar el cálculo del Monto Distribuible realizado por el Administrador, así como las Distribuciones realizadas al amparo de esta Cláusula. Para los efectos anteriores, el Fiduciario deberá contratar estos servicios del Auditor Externo cuando en su caso, se lo instruya el Administrador previa aprobación y/o solicitud del Comité Técnico en términos de lo establecido en el presente Contrato y/o cuando se lo solicite el Representante Común.

12.5 Amortización. Los Certificados que se emitan al amparo del presente Fideicomiso serán no amortizables.

12.6 Obligación de pago de principal e intereses. No obstante lo establecido en la presente Cláusula Décima Segunda, no existe obligación del Fiduciario de pagar a los Tenedores, con respecto de los Certificados Bursátiles, una suma de dinero por concepto de principal y, en su caso, intereses.

DÉCIMA TERCERA. INVERSIONES PERMITIDAS.

13.1 Inversiones Permitidas. El Efectivo Fideicomitido que se encuentre depositado en las Cuentas del Fideicomiso deberá ser invertido, en la medida de lo permitido por la legislación, reglas y reglamentos aplicables, de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador, siempre que sean inversiones temporales efectuadas en tanto se realicen las Inversiones a las que se encuentren destinados los recursos del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a lo que se establece en el presente Fideicomiso; en el entendido que, deberá ser en valores de alta liquidez y de corto plazo que le permitan al Fideicomiso contar con recursos disponibles para el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, y que cobren las comisiones más bajas de la institución, en cualquiera de las siguientes inversiones (las "**Inversiones Permitidas**") con instituciones financieras autorizadas para actuar como tal por la CNBV como contraparte de las inversiones:

A. Instrumentos de deuda con vencimiento menor o igual a un año, denominados en Pesos, UDIs o Dólares, **(i)** emitidos por el gobierno federal de México, **(ii)** emitidos por el gobierno federal de los Estados Unidos de América, **(iii)** cuyas obligaciones sean total e incondicionalmente garantizadas en cuanto al pago puntual de principal e intereses por parte del gobierno federal de México, o **(iv)** cuyas obligaciones sean total e incondicionalmente garantizadas en cuanto al pago puntual de principal e intereses por parte de cualquier agencia o autoridad del gobierno federal de México siempre y cuando dichas obligaciones sean respaldadas por la garantía crediticia total del gobierno federal de México; e

B. Inversiones a través de reportos con respecto a cualesquier instrumentos de deuda o valores de los descritos en el inciso A anterior.

Asimismo, tratándose de inversiones en valores, títulos de crédito u otros instrumentos financieros, éstos deberán contar con una calificación crediticia de corto plazo igual o mayor a "mxA-1" (en escala local) emitida por S&P Global Ratings, S.A. de C.V., o "F1" (en escala local) emitida por Fitch México, S.A. de C.V., o "MX-1" (en escala local) emitida por Moody's de México, S.A. de C.V. o de cualquier otra agencia calificadora.

El Administrador, de manera trimestral, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles posteriores al término de cada trimestre, deberá presentar al Representante Común y a los Tenedores que así lo requieran, un informe sobre el cumplimiento al régimen de Inversiones Permitidas establecido en la presente Cláusula.

Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común serán

responsables por cualquier detrimento a las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso que sean invertidas de conformidad con la presente Cláusula Décima Tercera, salvo en el caso de negligencia o mala fe del Fiduciario, y esto sea así determinado por autoridad competente en sentencia ejecutoriada elevada a rango de cosa juzgada y sea inapelable, en los términos del Artículo 391 de la LGTOC. El Administrador no podrá utilizar el Patrimonio del Fideicomiso para realizar operaciones de préstamos de valores.

Para el caso de que el Administrador no emita instrucciones por escrito con respecto a las Inversiones Permitidas que deba hacer el Fiduciario antes de las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), del día en que haya recursos disponibles en cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario procederá a efectuar inversiones en Inversiones Permitidas (según se prevé en los incisos A y B de esta Cláusula) con un vencimiento no mayor al Día Hábil siguiente, siempre y cuando exista la disponibilidad de dichas inversiones permitidas en la institución financiera donde estén radicadas las cuentas bancarias.

En cumplimiento del numeral 3.2 de la Circular 1/2005, los fondos que reciba el Fiduciario que no se inviertan de manera inmediata conforme a lo anterior, en tanto se aplican al fin pactado, deberán mantenerse depositados en la institución de crédito en que se mantenga abierta la Cuenta respectiva del Fideicomiso en la que se reciba, en el entendido que, si la institución de crédito donde se reciben dichos fondos es el propio Fiduciario, dicho depósito deberá devengar la tasa más alta que el Fiduciario pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito.

De acuerdo con las disposiciones de la Fracción XIX, inciso (b) del Artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito, el Fiduciario no será responsable de la tasa de rendimiento recibida sobre inversiones efectuadas conforme a la presente Cláusula Décima Tercera, salvo que dichos menoscabos sean consecuencia de negligencia, dolo o mala fe por parte del Fiduciario, y esto sea así determinado por autoridad competente en sentencia ejecutoriada elevada a rango de cosa juzgada y sea inapelable. Asimismo, el Fiduciario no será responsable de los resultados de cualquier inversión de los recursos líquidos del Fideicomiso, ni de cualquier detrimento en el valor de la inversión en relación con los valores en los que dichas cantidades sean invertidas y que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Por consiguiente, el Fideicomitente y los Fideicomisarios en Primer Lugar (por la simple adquisición de los Certificados Bursátiles), el Administrador y el Comité Técnico liberan expresamente al Fiduciario de cualquier responsabilidad derivada de la compra de valores o instrumentos de inversión, así como por las pérdidas o menoscabos que pudieran afectar el Patrimonio del Fideicomiso, como consecuencia de las Inversiones Permitidas efectuadas por el Fiduciario en los términos de la presente Cláusula.

En este acto se autoriza al Fiduciario, sirviendo la presente Cláusula como carta de instrucción para todos los efectos a los que haya lugar, a que, con cargo a la Reserva para Gastos, pague el importe de todos los gastos, comisiones o cualquiera otra erogación que se derive de los actos o contratos necesarios para efectuar las Inversiones Permitidas que se realicen en términos del presente Contrato. En caso de ser insuficientes las cantidades depositadas en la Reserva para Gastos, para hacer frente a dichas erogaciones, el Fiduciario quedará liberado de cualquier responsabilidad, quedando expresamente obligado el Fideicomitente a cumplir con dichas erogaciones.

La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a la disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en ese momento. Asimismo, el Fideicomitente en este acto, libera expresamente al Fiduciario de cualquier responsabilidad derivada de la compra de valores o instrumentos de inversión, así como por las pérdidas que pudieran afectar la materia del presente Fideicomiso como consecuencia de las inversiones efectuadas por el Fiduciario en los

términos de esta cláusula.

El Fiduciario podrá llevar a cabo todos los actos y celebrar los contratos que se requieran para efectuar las inversiones materia del presente Fideicomiso, conforme a lo establecido en esta cláusula no estando obligado en ningún caso, a entregar físicamente los valores o instrumentos adquiridos como consecuencia de las inversiones realizadas.

13.2 Medidas Preventivas. Conforme a la Circular 1/2005, el Fiduciario ha explicado claramente y en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso el contenido del numeral 5.4 de la Circular 1/2005 y las medidas preventivas siguientes, cuyo primer párrafo se transcribe a continuación para todos los efectos 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 Instituciones de Banca de Desarrollo que corresponda en términos de sus leyes orgánicas, 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.”

A. El Fiduciario podrá realizar operaciones 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 LIC, o disposiciones que emanen de ella, le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses (las “**Operaciones con Actinver**”);

B. El Fideicomitente aprueba expresamente que se lleven a cabo las Operaciones con Actinver, siempre y cuando se trate de Inversiones Permitidas y que sea realicen a precio de mercado, y en todo caso, el Fideicomiso deberá tener el derecho a obtener la tasa de interés más alta que Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver pague por operaciones con el mismo término y cantidades similares en las fechas en que los depósitos se hagan;

C. Los derechos y obligaciones de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando como Fiduciario y por cuenta propia, no se extinguirán por confusión;

D. Cualquier departamento o área de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, que realice operaciones por cuenta propia y el departamento o área fiduciaria de dicha institución, no deberán ser dependientes directamente entre ellas; y

E. En ningún supuesto el Fiduciario invertirá el Efectivo Fideicomitado en la adquisición de instrumentos o valores de cualquier especie emitidos directamente o garantizados por cualquiera de las Afiliadas, Partes Relacionadas, subsidiarias o controladora del Fideicomitente y/o del Administrador.

DÉCIMA CUARTA. PRESTACIÓN DE SERVICIOS POR PARTES RELACIONADAS.

El Administrador, sus Partes Relacionadas o cualquier tercero que no sea un Competidor del Fideicomiso podrán prestar los servicios contables, legales y de presentación de reportes que sean

autorizados por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, en cuyo caso el Fiduciario reembolsará con cargo al Patrimonio del Fideicomiso al Administrador, a las Partes Relacionadas del Administrador o a dichos terceros, según corresponda, los gastos relacionados con dichos servicios, según sean determinados por el Administrador, las Partes Relacionadas del Administrador o dichos terceros de manera razonable y de buena fe en función a registros del tiempo invertido por las personas que realicen dichos servicios; en el entendido que, dichos gastos deberán constituir gastos del Fideicomiso conforme a los términos de este Contrato para que sean reembolsados y no incluyen los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios del Administrador, sus Partes Relacionadas o cualquier tercero conforme lo establecido en la presente Cláusula.

DÉCIMA QUINTA. VALUACIONES; INFORMACIÓN; ESTADOS FINANCIEROS; REPORTES; ESTADOS DE CUENTA.

15.1. Valuaciones.

15.1.1 Valuación de los Proyectos Inmobiliarios. La valuación de las Inversiones será realizada por el Valuador Independiente, con la experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente, incluyendo las sociedades respecto de los cuales el Fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social por lo menos una vez al año al final de cada ejercicio fiscal y/o cuando haya un cambio relevante en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que, el Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que contrate a un Valuador Independiente distinto para que lleve a cabo un avalúo adicional de las Inversiones; en el entendido que, los costos de cualquier valuación de los Proyectos Inmobiliarios realizado por un Valuador Independiente se considerarán Gastos de Mantenimiento. La Asamblea de Tenedores calificará la independencia del Valuador Independiente y de cualquier valuador independiente sustituto. Las valuaciones por parte del Valuador Independiente se llevarán a cabo de conformidad con las prácticas de valuación generalmente aceptadas, empleando metodologías conforme a estándares internacionales para la valuación de capital privado y de riesgo o, según se trate, con esquemas comunes de descuento de flujos a valor presente. Las valuaciones por parte del Valuador Independiente serán entregadas al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y a los miembros del Comité Técnico dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles posteriores a que estas hubieren sido realizadas.

15.1.2 Valuación de los Certificados Bursátiles. El Fiduciario contratará al Proveedor de Precios con cargo a al Patrimonio del Fideicomiso. Posteriormente a la fecha del presente Contrato, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya a dicho Proveedor de Precios con la autorización previa del Comité Técnico en términos de la Sección 17.7.2 del presente Fideicomiso. El Proveedor de Precios valorará los Certificados por lo menos una vez al año al final de cada ejercicio fiscal y/o cuando haya un cambio relevante en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las disposiciones legales aplicables utilizando como base las valuaciones preparadas por el Valuador Independiente conforme a la Sección anterior.

15.2. Acceso a Información. El Fiduciario se obliga a otorgar al Administrador (y a las personas físicas que el Administrador instruya por escrito) acceso vía internet a la información de las Cuentas del Fideicomiso que sea necesaria a efecto de que el Administrador tenga acceso en tiempo real a la información de los saldos de dichas Cuentas del Fideicomiso para la elaboración de los reportes a que se refiere la presente Cláusula Décima Quinta. Además, el Fiduciario deberá otorgar al Administrador (y a las personas físicas que el Administrador instruya por escrito) acceso a todos y cualesquiera contratos, documentos, o cualquier otra información que pueda ser necesaria o requerida a efecto de que el Administrador pueda cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

Los costos por la conexión empresarial a internet y las comisiones mensuales, así como cualquier otro costo incurrido por el Fiduciario para entregar la información al Administrador conforme a lo establecido en la presente Cláusula serán pagadas por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y se considerarán parte de los Gastos de Mantenimiento.

15.3. Contabilidad; Estados Financieros.

15.3.1. Contabilidad; Contador del Fideicomiso. Tan pronto como sea posible a partir de la celebración del presente Fideicomiso, el Fiduciario deberá contratar al Contador del Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, según le instruya el Administrador por escrito, para llevar a cabo la contabilidad diaria del Fideicomiso y cumplir con las obligaciones del Fideicomiso en materia fiscal a que se refiere la Cláusula Vigésima del presente Contrato; en el entendido que: **(i)** su independencia deberá ser calificada por la Asamblea de Tenedores; y **(ii)** posteriormente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya al Contador del Fideicomiso por un contador público independiente de reconocido prestigio en México; en el entendido, además, que el Administrador podrá ser quien lleve la contabilidad del Fideicomiso, para lo cual deberá notificar al Fiduciario al respecto.

15.3.2. Auditor Externo. Inicialmente, el Fiduciario contratará, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) como el auditor externo del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; según el mismo sea ratificado por el Comité Técnico en la Sesión Inicial, en el entendido que, posteriormente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya al Auditor Externo, con la autorización previa del Comité Técnico en términos de la Sección 17.7.2 del presente Fideicomiso.

El Auditor Externo deberá enviar la documentación establecida en los artículos 84 y 84 Bis de la CUE en relación con los artículos 19 y 37 de la CUAE, relativa a los estados financieros por los ejercicios correspondientes, a fin de que el Fideicomiso, a través del Fiduciario, se encuentre en posibilidades de dar cumplimiento a lo establecido en la CUAE.

15.3.3. Estados Financieros No Auditados. Dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la terminación de cada uno de los tres primeros trimestres de cada ejercicio fiscal, y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre de cada ejercicio fiscal, el Fiduciario pondrá a disposición del Representante Común, los miembros del Comité Técnico y los Tenedores, a través de la publicación de la misma en el STIV-2, la página de la Bolsa de Valores a través del SEDI, los estados financieros trimestrales no auditados del Fideicomiso, de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión, de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras. Dichos estados financieros no auditados deberán ser preparados por el Administrador o por el Contador del Fideicomiso, según corresponda, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) y conforme a lo previsto en la Circular Única de Emisoras, en el entendido, que deberán ser entregados al Fiduciario con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a su publicación.

15.3.4. Estados Financieros Auditados. Al final de cada ejercicio fiscal del Fideicomiso, el Auditor Externo auditará los estados financieros anuales del Fideicomiso y deberá entregar dichos estados financieros auditados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común y a los miembros del Comité Técnico; en el entendido que, los estados financieros auditados deberán incluir la carta de independencia emitida por dicho Auditor Externo conforme lo establece el Artículo 84 de la Circular Única de Emisoras.

15.3.5. Estados de Cuenta. El Fiduciario contará con un registro de las operaciones que

realice. Dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles siguientes al cierre de cada mes, comenzando en el mes siguiente a la fecha del presente Contrato, en la página de internet www.actinver.com pondrá a disposición para el Administrador y el Representante Común los estados de cuenta, mismos que reflejarán las cantidades que se encuentren depositadas en cada una de las Cuentas del Fideicomiso y los movimientos realizados por el Fideicomiso durante el mes inmediato anterior.

El Fiduciario preparará los estados de cuenta conforme a los formatos que han sido establecidos institucionalmente por el Fiduciario y contendrán la información que el Fiduciario determine de conformidad con sus políticas institucionales. Considerando que las Cuentas del Fideicomiso podrán ser mantenidas por una institución financiera distinta de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver; las partes acuerdan que el Fiduciario únicamente estará obligado a entregar dichos estados de cuenta con base en sus formatos institucionales, sin necesidad de replicar la información del banco correspondiente en los estados de cuenta del Fiduciario. De igual forma, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes al término de cada mes, siempre y cuando haya recibido los mismos, el Fiduciario proporcionará los estados de cuenta recibidos por parte de las instituciones financieras en las que mantenga las Cuentas del Fideicomiso. El Administrador y el Representante Común expresan su consentimiento y aceptación para que los estados de cuenta sean enviados electrónicamente a los correos electrónicos previstos en el **Anexo “A”** referente al “Programa Libre de Papel” del presente Contrato o a cualquier otro correo electrónico que dichas Partes notifiquen al Fiduciario, en términos del referido anexo, firmado por apoderado debidamente acreditado y con facultades suficientes de cada una de las Partes. El Fiduciario no será responsable si dichos estados de cuenta no pudiesen ser entregados por causas no imputables al Fiduciario, en cuyo caso cualquiera del Administrador o el Representante Común podrán solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes.

15.4. Reportes.

15.4.1. Reporte Trimestral. El Administrador preparará en los formatos aplicables conforme a la normatividad vigente y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Contador del Fideicomiso, en su caso, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios un reporte trimestral que deberá contener los estados financieros trimestrales no auditados del Fideicomiso preparados por el Administrador o el Contador del Fideicomiso para el trimestre inmediato anterior, así como la información económica, contable y administrativa que se precise en los formatos electrónicos correspondientes, en su caso, comparando cuando menos las cifras del trimestre de que se trate con los estados financieros del ejercicio anterior de conformidad con la normatividad contable aplicable (el **“Reporte Trimestral”**).

El Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Contador del Fideicomiso, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios dicho Reporte Trimestral con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a su publicación, la cual deberá realizarse a más tardar: **(i)** en el caso de adjuntar los estados financieros trimestrales no auditados respecto de los 3 (tres) primeros trimestres del ejercicio fiscal del Fideicomiso, el vigésimo Día Hábil siguiente a la terminación del trimestre correspondiente; y **(ii)** en el caso de adjuntar los estados financieros trimestrales no auditados respecto del último trimestre del ejercicio fiscal del Fideicomiso, el cuadragésimo Día Hábil siguiente a la terminación de dicho trimestre. Cualquier Tenedor tendrá derecho de obtener, a su costa, una copia de dichos Reportes Trimestrales mediante solicitud al Representante Común.

15.4.2. Reporte Anual. A más tardar cinco días hábiles previos al 30 de abril de cada año calendario durante la vigencia del presente Contrato, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico un reporte anual (el **“Reporte Anual”**) en

los términos del Anexo N Bis 2 de la Circular Única de Emisoras.

15.4.3. Otras Obligaciones de reporte e información. En adición a lo anterior, el Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador, deberá cumplir con todas las demás obligaciones de reportar y proporcionar información aplicable al Fideicomiso de conformidad con el Título Cuarto y Quinto de la Circular Única de Emisoras.

En adición, el Administrador tendrá la obligación de entregar, dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes al final de cada trimestre de cada ejercicio fiscal, al Representante Común y al Comité Técnico, así como a los Tenedores que así lo soliciten por escrito (habiendo previamente comprobado su calidad de Tenedor mediante la entrega de las constancias que Indeval expida para dichos efectos), un reporte que deberá contener, entre otros, el reporte del desempeño de sus funciones respecto al estatus que guardan las Inversiones, los Vehículos de Inversión, las Desinversiones que en su caso se tengan a la fecha, el desembolso de gastos incluyendo las Comisiones de Administración pagadas, las coinversiones de Co-Inversionistas Terceros y los Vehículos Paralelos que se tengan; así como la información y documentación relacionada con el cumplimiento de sus funciones.

De manera general, los Tenedores tendrán el derecho a solicitar al Fiduciario a través del Representante Común, tener acceso a información de forma gratuita que el Fideicomiso no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única de Emisoras, incluyendo la información periódica financiera y jurídica del Fideicomiso y, en su caso, de los Proyectos Inmobiliarios, acompañada de los estados financieros trimestrales y anuales del Fideicomiso, de conformidad y por los medios que se determinen en la Circular Única de Emisoras; siempre que acompañen a sus solicitud la constancia que acredite la titularidad de los Certificados Bursátiles, expedida por Indeval y, en su caso, el listado de titulares emitido por el intermediario financiero correspondiente; en el entendido que, los Tenedores deberán mantener confidencial la información que les sea proporcionada conforme lo anterior. Dicha información deberá estar relacionada con las inversiones que pretenda realizar el Fiduciario, incluyendo el Memorándum de Inversión, sin perjuicio de las disposiciones que en materia de confidencialidad y de conflictos de interés se hayan establecido en los documentos de la emisión. Asimismo, el Administrador 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.

Los miembros del Comité Técnico, el Proveedor de Precios, el Valuador Independiente, el Representante Común y los Tenedores (por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles), se obligan por virtud del presente Contrato a mantener y conservar en absoluta confidencialidad respecto a la información que por virtud del presente Contrato tengan conocimiento, ya sea que esta se encuentre contenida en el clausulado del Fideicomiso o en cualquier otro convenio o contrato relacionado con el mismo, en la medida que la misma no sea información pública. La obligación de confidencialidad que aquí se menciona incluye, entre otras, la obligación de no revelar, transmitir, comunicar, usar, entregar y/o hacer accesible a cualquier tercero por medio impreso, manual, electrónico, conferencias, publicidad o cualquier otra forma o medio (incluso en una manera temporal o si se regresa), ya sea en parte o en su conjunto a terceras personas, la información de los Proyectos Inmobiliarios referida en esta Sección; a menos que dicha información sea del conocimiento público o que su revelación, transmisión, comunicación, uso o entrega deba realizarse de conformidad con la legislación aplicable, sea ordenada por una autoridad competente con fundamento en la legislación aplicable o en cumplimiento a las funciones y obligaciones a su cargo conforme al presente Contrato.

Adicionalmente, en caso que la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro, imponga una sanción, a través de resolución definitiva, a las SIEFORES que sean Tenedores, por errores u

omisiones en el reporte 0343 establecido en la “Circular CONSAR 19-21, modificaciones y adiciones a las reglas generales a las que deberá sujetarse la información que las administradoras de fondos para el retiro, las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro, las entidades receptoras y las empresas operadoras de la base de datos nacional SAR, entreguen a la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro”; que a su vez se derive de errores u omisiones en la información que les sea entregada por el Administrador, éste tendrá responsabilidad frente a dichos Tenedores a los que se imponga la sanción.

DÉCIMA SEXTA. ASAMBLEAS DE TENEDORES.

16.1. Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y, en todo lo que no contravenga lo previsto en esta Cláusula, se regirá por las disposiciones contenidas en el Título, la LMV, y en lo no previsto y/o conducente en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y demás artículos correlativos de la LGTOC y de conformidad con lo establecido en los artículos 64 Bis 1, y 68 de la LMV, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

El Administrador y el Fiduciario podrán asistir a las Asambleas de Tenedores como observadores (con voz, pero sin voto).

16.1.1 Asamblea Inicial de Tenedores. Dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario previa solicitud por escrito del Administrador deberá convocar a una Asamblea de Tenedores, (la “**Asamblea Inicial**”), la cual se deberá celebrar en cuanto sea prácticamente posible, en la cual (i) los Tenedores por la tenencia individual o en conjunto de cada 10% (diez por ciento) del número total de los Certificados Bursátiles en circulación podrán designar a un miembro del Comité Técnico (y a su(s) respectivo suplente(s)) o, en su defecto, se reservarán o renunciarán a dicho derecho; en el entendido que, los Tenedores que renuncien a dicho derecho, podrán ejercerlo más adelante en una Asamblea de Tenedores posterior; en el entendido, además, que los Tenedores que no designen a miembros del Comité Técnico y no renuncien a su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico en dicha Asamblea Inicial podrán ejercer su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico o podrán renunciar a dicho derecho en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común dicha renuncia será temporal; (ii) se aprobarán las políticas y los planes de compensación para los miembros del Comité Técnico, según los mismos sean propuestos por el Administrador; (iii) se deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico; (iv) se deberá calificar la independencia del Valuador Independiente y el Proveedor de Precios; y (v) los Tenedores deberán discutir y resolver respecto de cualquier otro asunto que haya sido debidamente presentado para su discusión en dicha Asamblea de Tenedores.

16.2 Convocatorias. Los Tenedores se reunirán en Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Fiduciario, salvo en el caso señalado en el siguiente párrafo. El Administrador, cualquier miembro del Comité Técnico y/o el Representante Común podrán solicitar al Fiduciario, en cualquier momento, que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; en el entendido, el Fiduciario, previa publicación de la convocatoria deberá contar en todo momento con la aprobación del Administrador cuando éste último hubiere solicitado la convocatoria respectiva o del miembro del Comité Técnico que la haya solicitado, en su caso, y del Representante Común en todos los casos. El Administrador o el miembro del Comité Técnico que hubiere solicitado la convocatoria y el Representante Común contarán con un plazo de 3 (tres) Días Hábiles para dar su visto bueno o comentarios a partir de que reciban el proyecto de convocatoria, en el entendido que, si no dan respuesta al Fiduciario dentro de

dicho plazo, se entenderá, para todos los efectos legales, que el Administrador o dicho miembro del Comité Técnico o el Representante Común otorgaron su aprobación. Si el Fiduciario no llevara a cabo dicha convocatoria dentro del término de 15 (quince) días naturales siguientes a que se le hubiere solicitado, el Representante Común dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes estará obligado a expedir dicha convocatoria, y ante la omisión de este último, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador o de cualquier miembro del Comité Técnico, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para la Asamblea de Tenedores dentro del término de 10 (diez) días naturales a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria respectiva.

Los Tenedores deberán tener a su disposición, de forma gratuita y con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en la que se celebre la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria respectiva, así como de forma electrónica, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día incluidos en dicha convocatoria.

Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores, ya sea que las mismas se efectúen por el Representante Común, o por el Fiduciario, según corresponda, se publicarán una vez en cualquier periódico de amplia circulación nacional y en el SEDI de la Bolsa de Valores en que coticen, y serán entregadas al Fiduciario o al Representante Común, según corresponda, y al Administrador por correo electrónico, con al menos 10 (diez) 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 en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común o en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

16.3 Aplazamiento de decisiones. Los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho a solicitar al Representante Común que aplaze por una sola vez, hasta por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. Respecto de aquellos Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos del presente inciso, el Secretario deberá dejar constancia en el acta respectiva, la ausencia de dichos Tenedores, y los Certificados Bursátiles de dichos Tenedores no serán considerados para el quórum de instalación y de votación respecto de los asuntos pendientes a discutir en la respectiva Asamblea de Tenedores; en el entendido que, en todo momento deberán cumplirse los quórum de instalación y votación previstos en el presente Contrato y en los demás Documentos de la Emisión para el desahogo de los puntos de que se trate, y en la medida que no se cumplan los mismos, se proceda a efectuar, en su caso, una ulterior convocatoria respecto de los puntos correspondientes. Lo anterior, será únicamente para los efectos señalados en la presente Cláusula y no implica perjuicio alguno a los derechos de oposición de los Tenedores que, a ese momento y de conformidad con las disposiciones aplicables, ya no se encuentren presentes. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el último párrafo del Artículo 220 y el Artículo 223, fracción I de la LGTOC.

16.4. Asistencia, decisiones y actas. Para concurrir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán entregar al Representante Común las constancias de depósito que expida el Indeval que evidencien sus respectivos Certificados en circulación y el listado de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, según sea el caso, en el lugar que se designe en la convocatoria a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que dicha Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la Asamblea de Tenedores por un apoderado, acreditado con carta poder firmada ante 2 (dos) testigos o por cualquier otro medio autorizado por la Ley Aplicable.

El secretario de la Asamblea de Tenedores levantará un acta reflejando las resoluciones adoptadas por los Tenedores. A dicha acta se le agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores y por los escrutadores. Las actas, los documentos y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores serán conservados por el Representante Común y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a solicitar al Representante Común, a costa de dichos Tenedores, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario y el Administrador tendrán derecho a recibir del Representante Común una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Las instrucciones que la Asamblea de Tenedores dirija al Fiduciario derivadas de los acuerdos tomados mediante dicha Asamblea de Tenedores deberán constar por escrito y ser firmadas por el presidente y secretario de dicha Asamblea de Tenedores o por delegados especiales designados en la misma, o bien, por el Administrador cuando en la referida Asamblea de Tenedores se le haya delegado dicha facultad.

Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación en ese momento, y en dichas Asambleas de Tenedores, los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados en circulación de los que sean titulares, computándose un voto por cada Certificado en circulación con derecho a voto respecto al asunto en cuestión. Por regla general, en caso de que una Asamblea de Tenedores se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Certificados que estén en ella representados, y sus decisiones serán válidas, salvo los casos previstos de manera distinta en el Contrato de Fideicomiso, cuando sean aprobadas por el voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados con derecho a votar representados en dicha Asamblea de Tenedores.

Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común quien actuará como presidente y designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores.

Las resoluciones unánimes adoptadas fuera de Asamblea de Tenedores por aquellos Tenedores que representen la totalidad de los Certificados con derecho a voto, tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieran sido adoptadas en Asamblea de Tenedores, siempre que dichas resoluciones sean por escrito y sean notificadas al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común, en el entendido que, dichas Personas deberán contar con copia de dichas resoluciones.

Los Tenedores que acudan a una Asamblea de Tenedores y que tengan un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso en algún punto del orden del día deberán **(i)** revelar la existencia de dicho Conflicto de Interés, así como los detalles de dicho Conflicto de Interés a menos que el Tenedor respectivo se encuentre obligado legal o contractualmente a guardar secreto o confidencialidad al respecto, **(ii)** abstenerse de deliberar respecto de dicho punto del orden del día, por lo que el Tenedor

con Conflicto de Interés deberá ausentarse del lugar en donde esté teniendo lugar la Asamblea de Tenedores respectiva mientras se delibera y vota el asunto en que tenga conflicto, sin que se afecte el quórum de instalación de la Asamblea de Tenedores, y (iii) abstenerse de votar respecto del punto del orden del día en el que dicho Tenedor tenga conflicto; en el entendido que, (x) los Certificados Bursátiles que sean propiedad del Tenedor que tenga un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso no computarán para efectos del cálculo de los quórumos requeridos para la instalación de la Asamblea de Tenedores y votación de dicho punto del orden del día, y (y) una vez discutido dicho punto del orden del día, el Tenedor que hubiese tenido el conflicto podrá reingresar a la Asamblea de Tenedores, y podrá deliberar y votar respecto del resto de los puntos del orden del día en los que no tenga un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso.

Si un Tenedor considera que un Conflicto de Interés existe o pueda existir, respecto de cualquier otro Tenedor, dicho Tenedor deberá declararlo ante los demás Tenedores y solicitar que los Tenedores involucrados en el Conflicto de Interés se abstengan de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto correspondiente. En caso de que el Tenedor respecto del cual se considere que existe o pueda existir un Conflicto de Interés no esté de acuerdo con dicha consideración, la Asamblea de Tenedores sin que dicho punto se encuentre dentro del orden del día, con el voto favorable de la mayoría de los Tenedores con derecho a voto presentes en la Asamblea respectiva, excluyendo al Tenedor que declaró el potencial conflicto y al Tenedor cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberá decidir si dicho Conflicto de Interés efectivamente existe o pudiera existir, en caso de que la Asamblea de Tenedores, no adopte una resolución en relación con que dicho Tenedor conflictuado tiene un Conflicto de Interés, se entenderá que el Tenedor conflictuado no tiene Conflicto de Interés alguno.

16.5 Derecho de Oposición. Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares del 20% (veinte por ciento) o más del número de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho a oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores, siempre y cuando los reclamantes no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la fecha de adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia.

16.6 Acción de responsabilidad. Los Tenedores podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones establecidas en el presente Contrato, cuando en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más del número de Certificados Bursátiles en circulación.

Las acciones que tengan por objeto exigir responsabilidad en términos de esta Sección, prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

16.7 Facultades de la Asamblea de Tenedores. No obstante, otras facultades que se le otorgan en otras Cláusulas del presente Contrato, la Asamblea de Tenedores tendrá las que se establecen en las siguientes Secciones; en el entendido que, el quórum de instalación y votación previsto en la presente Cláusula para cada caso se computará únicamente tomando en consideración

aquellos Certificados Bursátiles con derecho a voto respecto del asunto de que se trate.

Salvo que el presente Contrato o la Ley Aplicable expresamente requieran una mayoría superior para la adopción de resoluciones por parte de la Asamblea de Tenedores, para que una Asamblea de Tenedores se considere válidamente instalada en primera convocatoria, deberán estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores los Tenedores que representen al menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y cada resolución en dicha Asamblea de Tenedores será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto respecto al asunto de que se trate representados en dicha Asamblea de Tenedores; en el entendido que, una Asamblea de Tenedores reunida en segunda o ulteriores convocatorias se considerará válidamente instalada con cualesquiera Tenedores que se presenten a dicha Asamblea, y cada resolución en dicha Asamblea de Tenedores será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto representados en dicha Asamblea de Tenedores.

16.7.1. Asuntos que requieren quórum de asistencia y votación ordinarios. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera convocatoria, que estén representados más del 50% (cincuenta por ciento) de los Certificados en circulación con derecho a voto, y las decisiones se tomen por la mitad más uno de los Certificados computables. Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de Certificados representados, siempre que se tomen por la mitad más uno de los Certificados computables:

A. Aprobar cualquier operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitación, cualesquier Inversiones, adquisiciones, enajenaciones, desinversiones, contratación de financiamientos, operaciones con instrumentos derivados, operaciones cambiarias, endeudamiento, gravámenes y otorgamiento de garantías, que pretendan realizarse cuando representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; en el entendido, que (i) para efectos de realizar de que el Administrador realice este cálculo, únicamente se tomarán en cuenta las operaciones que realice el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por lo que no se tomarán en cuenta cualesquiera inversiones respecto de cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión que realice cualquier tercero, ya sean como deuda o capital, incluyendo, sin limitación, cualquier financiamiento, y (ii) las Inversiones Adicionales se contabilizarán de manera conjunta con las Inversiones relacionadas con las mismas para efecto de determinar si se requiere la aprobación de la Asamblea de Tenedores establecida en el presente inciso con respecto a dichas Inversiones Adicionales.

B. Aprobar el Destino de los Recursos con respecto a cada Llamada de Capital, cuando el monto de dicha Llamada de Capital represente el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido que, dicha autorización no se duplicará con aquélla a la que se refiere el numeral A anterior.

C. Aprobar cualquier operación del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, cualesquier Inversiones, adquisiciones, enajenaciones, desinversiones, contratación de financiamientos, operaciones con instrumentos derivados, operaciones cambiarias, gravámenes y otorgamiento de garantías que pretendan realizarse cuando representen el 10% (diez por ciento) o más del patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con

independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, en caso de que dichas operaciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) que sean Partes Relacionadas de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, del Administrador o del Fideicomitente, o (ii) que representen un Conflicto de Interés; en el entendido, además, que una coinversión con Vehículo Paralelo no se considerará como una operación de Partes Relacionadas, salvo que se considere que representa un Conflicto de Interés.

D. Calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico. La independencia se calificará en términos de la LMV, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones aplicables.

E. Aprobar la contratación de Asesores Independientes.

F. Calificar la independencia del Valuador Independiente.

G. Designar un Miembro Independiente en el Comité Técnico, conforme a la propuesta de cualquier Tenedor de Certificados Bursátiles, así como aprobar los emolumentos que deba recibir; lo anterior sin menoscabo del derecho de cada Tenedor para el nombramiento de Miembros Independientes derivado de su tenencia de Certificados Bursátiles conforme a lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso.

H. Aprobar cambios de Control en el Administrador.

I. Aprobar que el Fiduciario reconstituya la Reserva para Gastos de Asesoría.

J. Aprobar la contratación, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de los terceros que asistan al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, en términos de la Sección 19.3 del Fideicomiso.

16.7.2. Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación de al menos el 66.66%. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera convocatoria, que estén representados el 66.66% (sesenta y seis punto sesenta y seis por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 66.66% (sesenta y seis punto sesenta y seis por ciento) o más de los Certificados computables en Asamblea. Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de Certificados representados, siempre que se tomen por la mitad más uno de los Certificados computables:

A. Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión.

B. Aprobar cualquier Inversión que no cumpla con los Lineamientos de Inversión.

C. Aprobar cualquier modificación a los Límites de Apalancamiento.

D. Aprobar cualquier endeudamiento que no cumpla con los Límites de Apalancamiento.

E. Aprobar la terminación del Modo de Suspensión o el inicio del proceso de desinversión del Patrimonio del Fideicomiso.

F. Aprobar a los candidatos presentados por el Administrador, para sustituir al Funcionario Clave, en caso de que haya dejado de cumplir con el Tiempo Mínimo de Funcionario, en términos de la Sección 10.2 del Fideicomiso.

G. Aprobar la instrucción al Fiduciario para que desinvierta Inversiones conforme a la Cláusula Vigésima Primera, incurra en deuda y/o realice Llamadas de Capital, para pagar al Administrador las obligaciones asumidas por el Fideicomiso conforme a lo establecido en la Sección 7.7 del presente Contrato.

16.7.3. Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación de al menos el 75%. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera convocatoria, que estén representados el 75% (setenta y cinco por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 75% (setenta y cinco por ciento) o más de los Certificados computables en Asamblea. Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de Certificados representados, siempre que se tomen por la mitad más uno de los Certificados computables:

A. Aprobar la remoción y el reemplazo del Administrador en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración.

B. Aprobar la remoción y sustitución del Representante Común.

C. Aprobar la remoción y sustitución del Fiduciario.

D. Aprobar la terminación del Fideicomiso en el caso que se cumplan cada uno de los siguientes tres supuestos: **(i)** haya concluido el Periodo de Inversión; **(ii)** que todas las Inversiones hayan sido objeto de una Desinversión, o hayan sido declaradas como pérdida por el Administrador (con la aprobación del Comité Técnico); y **(iii)** todo el endeudamiento asumido directa o indirectamente por el Fideicomiso de conformidad con este Contrato haya sido repagado, y no queden más obligaciones pendientes del Fideicomiso de cualquier naturaleza, incluyendo obligaciones contingentes o desconocidas, en cuyo caso, la Asamblea de Tenedores podrá resolver que se distribuya todo el efectivo remanente en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, en caso de que el Administrador haya sido removido de conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Fiduciario no podrá terminar el Fideicomiso hasta que todos y cada uno de los montos adeudados al Administrador removido de conformidad con el Contrato de Administración hayan sido pagados en su totalidad.

E. Aprobar extensiones al Periodo de Inversión.

F. Aprobar cualquier modificación a los esquemas de compensación y comisiones pagaderas o cualquier otro concepto por el Fideicomiso en favor del Administrador, de los miembros del Comité Técnico u órgano equivalente del Fideicomiso (en su caso), o cualquier tercero; en el entendido que, las Comisiones de los Proyectos no requerirán aprobaciones adicionales, siempre y cuando se incluyan dentro de los Gastos de Inversión aprobados y sean conforme a los términos establecidos en el **Anexo “B”**, del Contrato de Administración.

G. Aprobar el pago de Comisiones de los Proyectos cuyos términos sean distintos a los establecidos en el **Anexo “B”** del Contrato de Administración.

H. Aprobar cualquier modificación a los Documentos de la Emisión; en el entendido que, la aprobación de la Asamblea de Tenedores no será requerida si el objeto de dicha modificación es para **(i)** satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia, o regulación de cualquier Autoridad Gubernamental o incluida en cualquier legislación o regulación federal o local, y **(ii)** subsanar cualquier error de forma (e.g. ortográfico o de gramática) en los Documentos de la Emisión o cualquier inconsistencia entre los Documentos de la Emisión. No obstante, lo anterior, el Fiduciario deberá informar a los Tenedores, a través de la Bolsa de Valores por medio del SEDI, sobre cualquier modificación al presente Contrato de Fideicomiso.

I. Aprobar cualquier reapertura o Ampliación, ya sea del Monto Máximo de la Emisión o del número de Certificados Bursátiles.

J. Consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario.

K. Prorrogar la Fecha de Terminación del Fideicomiso con el objeto de cumplir con los Fines del Fideicomiso; en el entendido que, las prórrogas podrán ser aprobadas por periodos de hasta 1 (un) año cada una y hasta un máximo de 2 (dos) prórrogas, y serán aplicables igualmente al Título que ampare los Certificados Bursátiles y demás Documentos de la Emisión.

L. Aprobar cualquier modificación a los Fines del Fideicomiso, y la extinción anticipada del mismo.

16.7.4 Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación del 90%. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera o ulterior convocatoria, que estén representados el 90% (noventa por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 90% (noventa por ciento) o más de los Certificados computables en Asamblea:

A. Aprobar la remoción y el reemplazo del Administrador sin causa de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración.

16.7.5 Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación del 95%. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera o ulterior convocatoria, que estén representados el 95% (noventa y cinco por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 95% (noventa y cinco por ciento) o más de los Certificados computables en Asamblea:

A. Aprobar la instrucción al Fiduciario para que lleve a cabo la cancelación de la inscripción de los Certificados en circulación en el RNV de conformidad con el Artículo 108 fracción III de la LMV.

16.7.6 Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación del 100%. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera convocatoria o ulterior convocatoria, que estén representados el 100% (cien por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 100% (cien por ciento) de los Certificados computables en Asamblea, en primera o ulterior convocatoria:

A. Aprobar la suspensión del Periodo de Inversión.

16.8 Fortem Capital como Tenedor. Con el propósito de evitar potenciales conflictos de interés que pudiesen surgir de Fortem Capital (o cualquiera de sus Afiliadas) como Tenedor de los Certificados, y solo en la medida en que el Administrador (o cualesquier otra Afiliada o subsidiaria de Fortem Capital) no haya sido removido como administrador del Fideicomiso, entonces Fortem Capital (o la Afiliada correspondiente) como Tenedor de los Certificados no tendrá derecho de deliberar o votar respecto de los siguientes asuntos: (i) remoción del Administrador con o sin causa; (ii) determinación o modificación a la Comisión de Administración (salvo que dicha modificación sea en perjuicio del Administrador), (iii) modificación de los Límites de Diversificación y Lineamientos de Inversión; y (iv) Operaciones con Partes Relacionadas del Administrador, y cualquier operación que represente un Conflicto de Interés para el Administrador, ; en el entendido que, los Certificados propiedad de Fortem Capital (o la Afiliada correspondiente) no computarán para los quórum de instalación o de votación requeridos en la Asamblea de Tenedores en que se trate cualquiera de los asuntos anteriores; en el entendido, además, que para cada Asamblea de Tenedores en que se vayan a resolver cualquiera de los asuntos anteriores, Fortem Capital notificará o, en su caso, causará que sus Afiliadas notifiquen al Representante Común, el número de Certificados de los que son titulares, así como de los puntos del orden del día en que dichos Certificados tienen un conflicto de interés, a efecto de que no sean considerados para efectos de calcular el quórum de instalación y votación respectivos.

16.9 Convenios de Voto. Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la Bolsa de Valores por medio del SEDI, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. En dichos convenios se podrá estipular (i) la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico, en cuyo caso deberá estarse a lo que para estos supuestos se contempla en los Documentos de la Emisión y, en todo caso, bastará con la notificación al Fiduciario o al Representante Común por los medios establecidos en los Documentos de la Emisión, en el entendido de que, la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer dicho derecho será temporal, por lo que cualquier Tenedor que renuncie a su derecho podrá ejercerlo nuevamente en una Asamblea de Tenedores posterior, (ii) opciones de compra o venta entre los Tenedores de los Certificados Bursátiles, o (iii) cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o con los derechos económicos de los Tenedores en relación con los Certificados.

16.10 Competidores. Los Tenedores, mediante la adquisición de cualquier Certificado Bursátil emitido conforme al presente Contrato, en este acto convienen que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier Asamblea de Tenedores en la que se discuta la remoción del Administrador conforme a lo establecido en el presente Contrato respecto de dicho punto; en el entendido que, un Tenedor no se considerará como un Competidor por el solo hecho de que dicho Tenedor también haya adquirido certificados bursátiles considerados como certificados de capital de desarrollo, de proyectos de inversión o inmobiliarios emitidos por otros fideicomisos emisores; y en el entendido, además, que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no serán tomados en cuenta para determinar el quórum de instalación y votación en las Asambleas de Tenedores respecto de dichos asuntos, para tales efectos os Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso deberán notificar al Representante Común.

DÉCIMA SÉPTIMA. COMITÉ TÉCNICO.

17.1 Constitución del Comité Técnico. De conformidad con lo establecido en el Artículo

80 de la LIC, así como en las disposiciones señaladas en la Circular 1/2005 expedida por el Banco de México, en este acto se constituye un Comité Técnico (el “**Comité Técnico**”) que permanecerá en funciones durante la vigencia del presente Fideicomiso.

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros, de los cuales, cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes. Por “Miembro Independiente” se entenderá aquella persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV. La independencia se calificará respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador y de cualquier tercero que lo sustituya. La independencia de los miembros del Comité Técnico será calificada por la Asamblea de Tenedores en la que se ratifiquen los nombramientos o donde se informe sobre dichas designaciones. Cualquier miembro que cumpla los requisitos establecidos en la LMV para ser considerado como un Miembro Independiente deberá ser confirmado por la Asamblea de Tenedores con dicho carácter.

Los miembros del Comité Técnico serán designados de la siguiente forma:

A. Previo a la Fecha de Emisión Inicial, el Administrador designará 2 (dos) miembros propietarios y uno o más suplentes, sin que sea necesario, exclusivamente para la Sesión Inicial del Comité Técnico, que existan Miembros Independientes en el Comité Técnico;

B. Con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares del 10% (diez por ciento) o más del número total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho a designar y, en su caso, revocar la designación por ellos efectuada de, un solo miembro propietario por cada 10% (diez por ciento) del número total de Certificados Bursátiles en circulación de los que sea titular y uno o más suplentes, ante el Comité Técnico, en el entendido que si el Administrador (directamente, o a través de sus Afiliadas o subsidiarias) adquiere Certificados Bursátiles, el mismo renuncia expresamente a nombrar miembros en el Comité Técnico conforme a este inciso B;

C. El Administrador podrá designar, posteriormente a las designaciones que hagan los Tenedores, a los demás miembros propietarios y sus respectivos suplentes que formen parte del Comité Técnico conforme a lo establecido en esta Sección, sin exceder el número máximo de miembros estipulados en el primer párrafo de esta Sección y respetando el porcentaje de Miembros Independientes que deben integrar el Comité Técnico conforme al presente Contrato. Lo anterior, en el entendido que el no ejercicio del derecho previsto en el inciso B anterior por parte de un Tenedor, no será entendido como una renuncia a tal derecho.

En adición a lo anterior, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de proponer y aprobar la designación de Miembros Independientes del Comité Técnico, sin exceder el número máximo de miembros que los pueden conformar en términos de la presente Sección. Los Miembros Independientes del Comité Técnico podrán percibir los emolumentos que la Asamblea de Tenedores determine, en su caso. Asimismo, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de discutir y, en su caso, designar un Miembro Independiente que hubiere sido propuesto por cualquier Tenedor de Certificados Bursátiles así como los honorarios de éste, lo anterior sin menoscabo del derecho de cada Tenedor para el nombramiento de Miembros Independientes derivado de su tenencia de Certificados Bursátiles conforme a lo establecido en el presente Contrato; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores podrá designar a miembros del Comité Técnico conforme al presente párrafo únicamente en la medida en la que el Administrador retenga el derecho y posibilidad de designar a la mayoría de los miembros del Comité.

El plazo mínimo para la duración de las funciones de los miembros del Comité Técnico será de 1 (un) año.

Podrán asistir a todas las sesiones representantes del Fiduciario y del Representante Común, en ambos casos con voz, pero sin voto, por lo que no tendrán responsabilidad alguna por las decisiones adoptadas por el Comité Técnico, y podrán hacerlo aquellas personas que el propio Comité Técnico, conforme a la propuesta de alguno de sus miembros, designe como invitados especiales en virtud de sus conocimientos y experiencia en la materia sobre la que verse la sesión de que se trate. En caso de que el Fiduciario o el Representante Común no asistan a las reuniones del Comité Técnico, las resoluciones adoptadas en dicha sesión continuarán siendo válidas.

El Administrador deberá notificar por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común, los nombramientos que haya hecho conforme a la presente Sección, con documento que contenga la firma del miembro designado y adjuntando copia de su identificación oficial donde aparezca la misma firma, de igual forma el miembro designado estará obligado a entregar al Fiduciario, a través del Administrador, toda la información que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y Conocimiento del Clientes del Fiduciario (identificadas como “**Know Your Customer**”), en términos de lo dispuesto en las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el artículo 115 de la LIC, la Ley Aplicable y a las políticas institucionales del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero, la cual deberá actualizarse anualmente. La Asamblea de Tenedores deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes nominados por el Administrador y por los Tenedores. Por otro lado, los Tenedores podrán realizar el nombramiento de los miembros del Comité Técnico a que tengan derecho conforme al apartado B anterior, en una Asamblea de Tenedores o por escrito mediante notificación al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común. El Representante Común proporcionará al Fiduciario un ejemplar del acta de la Asamblea de Tenedores, en la que conste dicha designación; en el entendido que, en caso de tratarse de la designación de un Miembro Independiente se requerirá también la calificación de independencia respecto del Fideicomitente y el Administrador por parte de la Asamblea de Tenedores en términos de este Contrato y la legislación aplicable.

Asimismo, durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario o el Representante Común, según corresponda en términos de la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso, deberán convocar a Asamblea de Tenedores según se requiera para realizar el nombramiento, calificación y/o la ratificación de Miembros Independientes del Comité Técnico.

El Administrador y los Tenedores podrán en cualquier momento remover o sustituir a los miembros que respectivamente hayan nombrado, mediante notificación al Fiduciario con copia al Representante Común que reúna los mismos requisitos señalados en el párrafo anterior, excepto que no será necesario que el documento en que se notifique la remoción o sustitución contenga la firma del miembro designado, al no ser necesario su consentimiento; en el entendido que en el caso de las revocaciones y sustituciones efectuadas por los Tenedores, la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente conocerá dicha circunstancia y a partir de dicha fecha, dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico y el miembro sustituto entrará en funciones. La revocación surtirá efectos a partir de la entrega de la notificación correspondiente al Fiduciario; en el entendido que, en el caso que cualquier Tenedor o grupo de Tenedores hayan dejado de poseer los Certificados suficientes para mantener el nombramiento de uno o más miembros del Comité Técnico que previamente hayan nombrado, dicho Tenedor o grupo de Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de la situación mencionada al Fiduciario y al Representante Común, y en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente el Representante Común declarará dicha circunstancia y a partir de esa fecha, el miembro del Comité Técnico de que se trate (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico; en el entendido, además, que, después de la fecha en que

dicho Tenedor o Tenedores hayan dejado de ser propietarios del 10% (diez por ciento) requerido de los Certificados en circulación (y dicha circunstancia sea del conocimiento del Fiduciario 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 de voto en las sesiones del Comité Técnico, y no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico. Una vez removidos los miembros mencionados, se podrán realizar nuevos nombramientos de miembros del Comité Técnico por medio de la Asamblea de Tenedores.

Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia por el/los suplentes que les corresponda; en el entendido que, la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro propietario del Comité Técnico resultará en su remoción automática con efectos inmediatos, y el Administrador o el Tenedor o los Tenedores que lo hayan designado, según corresponda, tendrán el derecho de designar a un nuevo miembro propietario y a sus respectivos suplentes en la medida en que cumplan con los requisitos establecidos en el presente Contrato para designar a dicho miembro propietario o suplente nuevo.

Cualquier miembro del Comité Técnico que sea nombrado por el Administrador y los Tenedores sólo podrá ser revocado por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Este derecho de los tenedores para efectuar la designación de miembros del Comité Técnico podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de la Asamblea de Tenedores respectiva.

En el supuesto de que las opiniones que emitan la mayoría de los Miembros Independientes, no esté de acuerdo con la determinación del Comité Técnico se revelará la información al público inversionista a través del SEDI de la Bolsa de Valores por el Fiduciario.

El Fiduciario y el Administrador sólo darán cumplimiento con las instrucciones recibidas por el Comité Técnico que se encuentre constituido conforme a lo anteriormente descrito. Asimismo, el Comité Técnico podrá nombrar delegados especiales, que podrán o no ser miembros de dicho comité, para el seguimiento y ejecución de sus resoluciones.

17.2 Derechos de los Tenedores ante el Comité Técnico. Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares del 10% (diez por ciento) o más del número total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrá derecho a designar a un miembro propietario y su respectivo suplente ante el Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de tenencia del número total de Certificados Bursátiles en circulación del que sean titulares, conforme a lo dispuesto en la Sección 17.1 del Fideicomiso.

En caso de que los miembros del Comité Técnico celebren convenios para el ejercicio del voto en las sesiones de dicho órgano, incluyendo, entre otros, aquellos en que se estipule ejercer el voto de los miembros que no califiquen como Miembros Independientes en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador, en caso de que estos pertenezcan al Comité Técnico, deberán notificar al Fiduciario, con copia al Representante Común sobre dicha celebración y las características de dichos convenios, para lo cual contarán con 5 (cinco) Días Hábiles a partir de su concertación a fin de que el Fiduciario, pueda revelarlo al público inversionista a través del SEDI, así como para que se difunda su existencia en el informe anual del Fideicomiso.

17.3 Sesiones del Comité Técnico. El Comité Técnico sesionará en forma ordinaria conforme al calendario que se apruebe en la primera junta de cada año y en forma extraordinaria cuando resulte necesario para el debido cumplimiento de sus funciones y previa convocatoria enviada

a los demás miembros del Comité Técnico conforme a la Sección 17.4 siguiente. No será necesaria dicha convocatoria cuando se encuentren reunidos la totalidad de los miembros del Comité Técnico.

El Comité Técnico elegirá como Presidente (el “**Presidente**”) a uno de los miembros elegidos por el Administrador y como Secretario (el “**Secretario**”) a una Persona, quien podrá ser una Persona ajena al Fideicomiso y que no sea miembro del Comité Técnico. En caso de que el Presidente o Secretario estén ausentes en una sesión del Comité Técnico o no tengan derecho a votar en la misma en términos del presente Contrato, previo al inicio de dicha sesión, los demás miembros del Comité Técnico con derecho a votar en dicha sesión nombrarán por mayoría a un miembro con derecho a voto en dicha sesión como Presidente para dicha sesión únicamente, y a una Persona, que no requerirá ser miembro del Comité Técnico, como Secretario únicamente para dicha sesión.

Salvo que el presente Contrato requiera un quorum de instalación o votación distinto, para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de los miembros (o los respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión deberán estar presentes, en el entendido que, si no se cumple con dicho quórum y el Comité Técnico debe reunirse en virtud de una segunda convocatoria, la sesión se considerará válidamente instalada con cualquier número de miembros presentes (o los respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión. En cualquier caso, todas las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes (o los respectivos suplentes) en dicha sesión que tengan derecho a votar, salvo que el presente Contrato requiera un quorum de votación distinto.

En caso que, de la información presentada por el Administrador previo o durante cada sesión del Comité Técnico, o aquella información derivada de inversiones por realizar que no requieran de la autorización del Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, se derive la posible existencia de una operación con Partes Relacionadas del Administrador, Fortem Capital o del Funcionario Clave, incluyendo, sin limitar, operaciones con compañías en las cuales hayan invertido o inviertan otros vehículos de inversión administrados a la fecha del presente Fideicomiso por el Administrador, y el Administrador no lo haya dado a conocer, cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá invocar la existencia de dicho conflicto de interés, en cuyo caso someterá dicha situación y la potencial inversión de que se trate a la consideración del Comité Técnico (en sesión en la cual los miembros designados por el Administrador, deberán abstenerse de votar respecto de dicho punto del orden del día), junto con aquella evidencia que acredite el mencionado conflicto.

Por otro lado, el miembro del Comité Técnico, incluyendo a los Miembros Independientes, que en cualquiera asunto a ser tratado por dicho comité tenga un conflicto de interés, deberá manifestarlo a los demás miembros del Comité Técnico presentes y abstenerse de toda deliberación y resolución al respecto. Para efectos del presente Contrato, se considerará que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés, además del caso que tenga un interés personal que sea opuesto al Fideicomiso, el caso en que la Persona que lo haya designado tenga un conflicto de interés.

Los miembros del Comité Técnico no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier asunto en que dicho miembro (o la Persona que lo designó) tenga un Conflicto de Interés. En caso de que dicho miembro (o las personas que lo designaron) tenga un Conflicto de Interés, deberá abstenerse de deliberar y votar en dicho asunto. Lo anterior, sin que se afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico.

En caso de que cualquier miembro del Comité Técnico considere razonablemente que cualquier otro miembro del Comité Técnico (incluyendo, sin limitación, cualquier miembro nombrado por el Administrador) tiene un Conflicto de Interés respecto de cualquier asunto presentado para aprobación del Comité Técnico, aquel miembro deberá someter el supuesto Conflicto de Interés

a los Miembros Independientes del Comité Técnico, quienes tendrán la facultad de confirmar o negar la existencia del supuesto conflicto de interés. Cualquier resolución de los Miembros Independientes del Comité Técnico que confirme la existencia de un conflicto de interés conforme al presente, requerirá el voto favorable de dos terceras partes de los Miembros Independientes del Comité Técnico. En caso que se determine la existencia de un Conflicto de Interés, los Miembros Independientes deberán notificar al Administrador y al Fiduciario por escrito (con copia al Representante Común) de dicha determinación y como consecuencia los miembros del Comité Técnico respecto de los cuales se confirmó la existencia de un Conflicto de Interés, no tendrán derecho a votar en el asunto respectivo; en el entendido, que si el Conflicto de Interés es respecto del Administrador, la resolución respectiva deberá ser tomada por la Asamblea de Tenedores.

Cuando el Administrador actúe de conformidad con la autorización del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores, o de acuerdo con estándares o procedimientos recomendados por el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores con respecto al posible conflicto de interés, no será responsable por los actos que realice conforme a lo anterior salvo que deriven de su dolo, mala fe o negligencia.

El Secretario levantará un acta de cada junta del Comité Técnico en la que se hagan constar los acuerdos adoptados en la junta y que deberá ser firmada por dicho Secretario y por el Presidente, y la lista de asistencia deberá ser firmada por todos los miembros del Comité Técnico con derecho a voto que asistieron a la misma. Cualquier otro miembro del Comité Técnico que hubiera asistido a la junta podrá firmar la lista de asistencia correspondiente si así lo desea y, de lo contrario, dicha situación se hará constar en el acta. Será responsabilidad del Secretario mantener un expediente con todas las actas y demás documentos presentados ante el Comité Técnico, y de enviar copia de dichas actas al Fiduciario y al Representante Común.

Las reuniones del Comité Técnico podrán celebrarse mediante teleconferencias o cualquier otro medio que permita la comunicación en tiempo real de sus integrantes y podrán ser grabadas. Igualmente, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión, siempre y cuando las mismas sean ratificadas por escrito por la totalidad de sus miembros titulares o sus respectivos suplentes, y dichas resoluciones deberán ser reflejadas en un documento que sea suscrito por todos los miembros del Comité Técnico.

17.4 Convocatorias. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico y el Administrador, podrán solicitar al Secretario realizar una convocatoria cuando lo estimen pertinente, mediante escrito a cada uno de los miembros del Comité Técnico, con copia al Fiduciario, al Fideicomitente y al Representante Común, en los domicilios que éstos hayan establecido de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso, pudiéndose realizar la convocatoria respectiva vía correo electrónico, con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo la sesión, debiendo señalar tanto el orden del día como el lugar, fecha y hora en que se llevará a cabo la sesión.

17.5 Notificaciones al Fiduciario. Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico proporcione al Fiduciario, incluyendo sus resoluciones, deberán efectuarse por escrito y deberán estar firmadas por el Presidente o Secretario en la sesión del Comité Técnico que corresponda, o en su caso, por los delegados especiales que hayan sido designados en la sesión correspondiente.

De conformidad con el mismo Artículo 80 de la LIC, el Fiduciario actuará libre de responsabilidad cuando lo haga ajustándose a las instrucciones entregadas por el Comité Técnico siempre que en la ejecución o cumplimiento de tales instrucciones se cumpla con los fines

establecidos en el Fideicomiso y se ajusten a las disposiciones jurídicas aplicables.

17.6 Indemnización. El Fiduciario deberá contratar, por instrucción del Comité Técnico (en donde se indicarán los términos y contrapartes del Fiduciario) y con cargo a la Reserva para Gastos, los Seguros de Responsabilidad Profesional que cubran las actividades realizadas por los integrantes del Comité Técnico (el “**Seguro de Responsabilidad Profesional**”).

En ausencia de fraude, dolo, Negligencia Grave o mala fe por parte de los miembros del Comité Técnico, y en relación con sus obligaciones y facultades conforme a este Fideicomiso, exclusivamente en caso que el Seguro de Responsabilidad Profesional sea insuficiente, el Fiduciario con cargo únicamente al Patrimonio del Fideicomiso deberá, en la medida más amplia permitida por la ley, indemnizar y mantener en paz y a salvo a dicho miembro de cualquier acción, demanda o procedimiento, ya sea, civil, penal, administrativa o de cualquier otra índole, y en contra de cualquier pérdida, daño o gasto (incluyendo honorarios razonables de abogados, multas, montos pagados en virtud de una transacción, etcétera) incurridos por dichas personas en relación con tal acción, demanda o procedimiento.

Los gastos incurridos por un miembro del Comité Técnico que sea parte de un procedimiento mencionado en el párrafo que antecede serán pagados o reembolsados por el Fideicomiso por instrucciones del Administrador y mediante la recepción por parte del Fiduciario de (i) una declaración escrita por el miembro respectivo del Comité Técnico en la que reconozca, de buena fe, que los requisitos de conducta necesarios para la indemnización por parte del Fideicomiso han sido cumplidos, y (ii) un compromiso escrito por parte del miembro del Comité Técnico para repagar cualquier monto recibido del Fideicomiso si se determina que dicho miembro no tenía derecho a recibir dicha indemnización.

Para efectos de lo anterior, inmediatamente después de que un miembro del Comité Técnico sea sujeto de cualquier acción, demanda o procedimiento, ya sea, civil, penal, administrativa o de cualquier otra índole, dicho miembro deberá entregar una notificación por escrito al Fiduciario respecto de dicha circunstancia, especificando si esa Persona solicitará al Fideicomiso que la indemnice respecto de cualquier pérdida, daño o gasto (incluyendo honorarios razonables de abogados, multas, montos pagados en virtud de una transacción, etcétera) incurridos por dichas Personas en relación con tal acción, demanda o procedimiento; en el entendido que la falta de dicha notificación por parte de cualquier miembro del Comité Técnico conforme a lo establecido en este Contrato, no relevará al Fideicomiso de sus obligaciones al amparo de esta Sección, excepto en la medida en que el Fideicomiso sea efectivamente perjudicado por la falta de entrega de dicha notificación.

17.7 Atribuciones del Comité Técnico. Adicionalmente a las facultades que se establecen en las siguientes Secciones y en otras Cláusulas del Fideicomiso, el Comité Técnico podrá, en general, llevar a cabo cualquier acto necesario a fin de resolver cualquier situación o conflicto, y en general cualquier asunto no previsto en el Fideicomiso que pudiera presentarse con respecto a los Fines del Fideicomiso y cuyo conocimiento y resolución no compete a la Asamblea de Tenedores.

De manera general, el Comité Técnico tendrá las facultades establecidas en el Artículo 7, fracción VI, de la Circular Única de Emisoras, de conformidad con los términos del presente Contrato.

17.7.1 Facultades que requieren quórum y votación ordinaria. En adición a otras facultades previstas en el Fideicomiso, los siguientes asuntos requerirán del voto favorable de la mayoría de los asistentes a la sesión:

A. Aprobar cualesquier Inversión, adquisición, Desinversión o enajenación de activos que lleve a cabo el Fideicomiso cuando represente el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento), del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; en el entendido que, para efectos de realizar este cálculo únicamente se tomarán en cuenta las operaciones que realice el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, pero no se tomarán en cuenta cualesquiera inversiones respecto de cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión que realice cualquier tercero, ya sean como deuda o capital, incluyendo, sin limitación, cualquier financiamiento, y **(ii)** las Inversiones Adicionales se contabilizarán de manera conjunta con las Inversiones relacionadas con las mismas para efecto de determinar si se requiere la aprobación de la Asamblea de Tenedores establecida en el presente inciso con respecto a dichas Inversiones Adicionales. *Esta facultad será indelegable.*

B. Realizar los actos que sean necesarios a fin de cumplir con las obligaciones que le correspondan conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones.

C. Aprobar la contratación del Seguro de Responsabilidad Profesional.

D. Instruir al Fiduciario para que otorgue poderes generales y especiales en los términos del presente Fideicomiso.

E. Designar a los delegados especiales que necesite para la ejecución de las resoluciones del Comité Técnico.

F. Instruir al Fiduciario respecto de las medidas que deba tomar en defensa del Patrimonio del Fideicomiso, salvo cuando la Asamblea de Tenedores resuelva e instruya lo conducente.

G. Cualquier otro asunto reservado para el Comité Técnico conforme al presente Contrato, la Circular Única de Emisoras, la Ley Aplicable o bien que sea presentado al Comité Técnico por el Administrador.

H. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso. *Esta facultad será indelegable.*

17.7.2 Facultades que requieren votación exclusiva de los miembros designados por los Tenedores y los Miembros Independientes. En adición a otras facultades previstas en el presente Fideicomiso, las siguientes resoluciones requerirán del voto favorable de la mayoría del conjunto formado los miembros designados por los Tenedores y de los Miembros Independientes y deberán abstener de votar los miembros designados por el Administrador que no califiquen como Miembros Independientes:

A. Aprobar cualquier operación que pretenda realizarse cuando represente menos del 10% (diez por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, así como en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, en caso de que dichas

operaciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(i)** que sean Partes Relacionadas del Administrador o de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, o **(ii)** que representen un Conflicto de Interés, así como del Administrador; en el entendido que, una coinversión con Vehículo Paralelo no se considerará como una operación de Partes Relacionadas, salvo cuando se advierta un posible Conflicto de Interés. *Esta facultad será indelegable.*

B. Aprobar la contratación del Administrador o de cualquiera de sus Afiliadas para prestar a los Proyectos Inmobiliarios servicios distintos a los que se establecen en el presente Fideicomiso y en el Contrato de Administración, así como, en cualquier caso, el pago de las Comisiones de los Proyectos correspondientes, las cuales deberán ser en los términos establecidos en el **Anexo “B”** del Contrato de Administración. En caso de que las Comisiones de los Proyectos cuyos términos sean distintos a los establecidos, se requerirá aprobación de la Asamblea de Tenedores para el pago de las mismas.

C. Instruir al Fiduciario la remoción y sustitución del Auditor Externo, del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios, de considerarlo conveniente; en el entendido que, la calificación de independencia del Valuador Independiente deberá ser realizada por la Asamblea de Tenedores. Sin limitar la generalidad de la facultad establecida en el presente inciso, en caso de que se detecten errores, inconsistencias u omisiones en la información presentada por el Auditor Externo en su dictamen o bien en la información revisada por éste y no detectada, el Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que se proceda a terminar el contrato con dicho Auditor Externo y la designación del nuevo Auditor Externo que sustituiría; en el entendido que, se podrá otorgar un plazo al Auditor Externo para que subsane los errores, inconsistencias u omisiones detectadas siempre y cuando sea sin costo para el Fideicomiso.

D. Instruir al Fiduciario para que contrate los servicios de cualesquier Asesores Independientes que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. Los honorarios que deban cubrirse a dichos asesores por la prestación de sus servicios serán considerados Gastos de Mantenimiento y deberán pagarse con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría; sujeto a los esquemas de compensación que, en su caso, determine la Asamblea de Tenedores. Los miembros del Comité Técnico no serán responsables cuando, actuando de buena fe, tomen alguna decisión o realicen alguna acción con base en la determinación o recomendación de un asesor independiente.

E. Verificar y establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en ejercicio sus facultades de actos de administración. *Esta facultad será indelegable.*

F. Aprobar la restitución de la Reserva para Gastos de Asesoría.

G. Aprobar en el ámbito de sus facultades, cualesquier garantías personales, fianzas, obligaciones solidarias o avales.

17.8. Sesión Inicial del Comité Técnico. Previo a la Emisión Inicial, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión para discutir y, en su caso, **(i)** aprobar e instruir al Fiduciario a llevar a cabo la Emisión Inicial, así como llevar a cabo todos los tramites, actos y gestiones necesarias para llevar a cabo la oferta pública restringida de los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, que celebre, suscriba y/o comparezca a la celebración de toda clase de documentos, convenios, contratos y/o certificaciones; realice toda clase de pagos, depósitos, asientos, notificaciones, avisos, transferencias y demás actividades y actos, ante cualquier autoridad para los

finés antes mencionados, **(ii)** autorice e instruya al Fiduciario para llevar a cabo la oferta pública restringida los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial, a través de la Bolsa de Valores que considere conveniente, **(iii)** aprobar el listado de los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial en el listado de valores autorizado para cotizar en la Bolsa de Valores correspondiente, **(iv)** aprobar que el Fiduciario celebre con el Administrador el Contrato de Administración, **(v)** aprobar el otorgamiento de los poderes en términos del presente Contrato y del Contrato de Administración por parte del Fiduciario, **(vi)** ratificar la contratación del Auditor Externo, del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios (la “**Sesión Inicial**”).

DÉCIMA OCTAVA. FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.

18.1 Disposiciones Generales. El Fiduciario llevará a cabo la Emisión de Certificados Bursátiles exclusivamente en cumplimiento de los fines del presente Contrato con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual y personal con respecto al pago de los mismos. Las Partes en este acto reconocen y aceptan que la actuación del Fiduciario en el Fideicomiso será únicamente en su carácter de institución fiduciaria y con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance.

El Fiduciario actuará en todo momento conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico o del Representante común y conforme a lo establecido en el presente Contrato y la legislación aplicable, dando cumplimiento a las obligaciones y ejerciendo las facultades que en el mismo se le otorgan a fin de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso previstos en la Cláusula Sexta. Asimismo, deberá actuar conforme a los demás documentos que de acuerdo con este Fideicomiso deba suscribir y conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico o del Representante común, de acuerdo con lo establecido en este Contrato.

El Fiduciario estará obligado a verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente, Administrador y el Representante Común, únicamente contra la información de los estados de cuenta de los que disponga. Adicionalmente, el Fiduciario estará obligado, con la información que le proporcionen el Fideicomitente y el Administrador contra los estados de cuenta que emita el Fiduciario, verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

El Fiduciario no será responsable de:

- A.** Los actos que realice en cumplimiento a lo establecido en el presente Contrato.
- B.** Los actos que realice en cumplimiento de los contratos y documentos que suscriba conforme a lo previsto en este Contrato.
- C.** Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones recibidas por Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores o de terceros, que se ajusten a lo previsto en el presente Contrato.
- D.** Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones del Representante Común, que se ajusten a lo previsto en el presente Contrato
- E.** Cualquier mora o incumplimiento de pago, salvo en aquellos casos en que dicha mora o incumplimiento derive de un incumplimiento por parte del Fiduciario de las obligaciones establecidas en el presente Contrato.

F. Hechos, actos y omisiones directas del Representante Común, del Administrador, del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o de terceros que impidan el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

G. La autenticidad, veracidad o exactitud de la identificación, poder, notificación, reporte, certificado o cualquier documento que le sea entregado por el Fideicomitente, Administrador, Contador, Auditor Externo, Valuador Independiente, Comité Técnico, Representante Común o cualquier otra parte o tercero del Fideicomiso.

El Fiduciario no estará obligado a llevar a cabo acto alguno conforme a lo dispuesto en este Contrato si dicho acto puede tener como consecuencia que los delegados fiduciarios del Fiduciario estén expuestos a alguna responsabilidad o riesgo en relación con sus bienes, o si dicho acto contraviene a lo dispuesto en este Contrato o en la Ley Aplicable. El Fiduciario en ningún caso deberá realizar erogación o gasto alguno con recursos distintos al Patrimonio del Fideicomiso.

El Fiduciario podrá ser removido de su cargo por acuerdo de la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso. En el entendido que, dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un fiduciario sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo; así como, que no se le adeude cantidad alguna al Fiduciario por cualquier concepto, incluyendo sus honorarios devengados hasta el último día de su encargo.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver celebra el presente Contrato única y exclusivamente en su carácter de fiduciario, considerando que conforme a su objeto social puede prestar servicios fiduciarios; en el entendido que, el cumplimiento con los Fines del Fideicomiso no se contemplan expresamente dentro de su objeto social, y no deberá entenderse, ni tiene la intención de: **(i)** llevar a cabo de forma directa, sino por cuenta del Fideicomiso, las actividades contempladas dentro de los Fines del Fideicomiso; y **(ii)** asumir, cumplir o ser responsable de o con las obligaciones de carácter laboral que surjan durante la vigencia del Fideicomiso.

Por lo anterior, de conformidad con el presente Contrato para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario acatando las instrucciones que para tales efectos reciba de la Persona facultada para ello, contratará a diversos prestadores de servicios, incluyendo sin limitar al Administrador, y bajo ninguna circunstancia el Fiduciario ni cualquiera de sus representantes, empleados, apoderados y demás personal se considerarán como patrones de o que tienen una relación laboral de cualquier tipo alguna con los empleados, agentes o contratistas del Administrador o de los terceros encargados de llevar a cabo los Fines del Fideicomiso, y en consecuencia, en caso de suscitarse una contingencia laboral, el Administrador se obliga a mantener en paz y a salvo al Fideicomiso y al Fiduciario, junto con todos sus representantes, delegados fiduciarios, trabajadores, apoderados y demás empleados, de cualquier reclamación laboral, procedimiento (sea o no judicial), juicio, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, sanción, acción o resolución que sea o que exista la amenaza de que pueda ser promovida, iniciada, emitida o presentada por cualquier autoridad competente en contra del Fideicomiso o el Fiduciario, siendo el Administrador el único responsable de cualquier controversia y/o responsabilidad de carácter laboral, que surja como consecuencia de las actividades que se llevarán a cabo en el Fideicomiso.

18.2 Facultades del Fiduciario. Para la administración del presente Fideicomiso, el Fiduciario tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del mismo, debiendo responder civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de sus obligaciones pactadas en este Contrato o que le deriven de la legislación aplicable, en términos del

Artículo 391 de la LGTOC y según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable. El Fiduciario no tendrá más obligaciones a su cargo que las expresamente pactadas en este Contrato, así como las que expresamente le correspondan conforme a la Ley Aplicable.

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

18.3 Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario no será responsable de hechos, actos u omisiones de autoridades, del Fideicomitente, del Administrador, o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. El Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad implícita u obligación conforme al presente Contrato respecto de hechos o actos que no se encuentren expresamente incluidos en este Contrato o de aquellas de las que el Fiduciario no hubiere recibido notificación. El Fiduciario no asume responsabilidad respecto a cualquier declaración hecha por las demás partes en el presente Fideicomiso o en los documentos relacionados con el mismo.

En caso de que se presente cualquier conflicto que ponga en riesgo o surja la necesidad de defender el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario deberá notificar dicha circunstancia por escrito al Administrador, al Comité Técnico (a través de su Presidente y Secretario) a través del Administrador, al Representante Común y al Fideicomitente, en un plazo que no exceda de 2 (dos) Días Hábiles a partir de la fecha en que tenga conocimiento de dicha circunstancia o de la fecha en que recibió el aviso o notificación respectivo, previas instrucciones por escrito que reciba del Comité Técnico, el Fiduciario otorgará uno o varios poderes generales o especiales en favor de la o las Personas que designe y en los términos y condiciones que para tal efecto indique por escrito el Comité Técnico. En caso de que el Comité Técnico se rehusare a tomar las medidas necesarias para defender el Patrimonio del Fideicomiso, o no señale a las Personas a las cuales dichos poderes deban otorgarse o no propusieren las acciones necesarias para defender el Patrimonio del Fideicomiso dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la recepción de la notificación por escrito de la amenaza, el Fiduciario entregará una notificación por escrito de dicha negativa o fracaso al Representante Común (con copia para el Fideicomitente, al Administrador y al Comité Técnico) y otorgará a las Personas o entidades (para ser ejercido a través de las determinadas personas físicas) que el Representante Común le instruya por escrito, los poderes necesarios para que tales Personas o entidades puedan defender el Patrimonio del Fideicomiso.

Las instrucciones que otorgue el Representante Común en términos de la presente Sección 18.3 serán con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, siempre que sea posible contar con dicha aprobación previa, sin que exista la posibilidad razonable de que, de no adoptarse una pronta decisión, se afecte negativamente el Patrimonio del Fideicomiso, en cuyo caso, se otorgarán a discreción del Representante Común (sin que este último incurra en responsabilidad por este motivo).

El Fideicomitente, el Administrador y/o el Representante Común, tendrán la obligación de avisar por escrito lo más pronto posible, o en su caso a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes que tengan conocimiento, al Fiduciario y al Comité Técnico de cualquier situación que pudiera afectar al Patrimonio del Fideicomiso, a fin de que el Fiduciario esté en posibilidad de apoderar a una(varias) Persona(s) que designe por escrito el Comité Técnico o, en su caso, el Representante Común en los términos antes descritos, sin que el Fiduciario asuma responsabilidad alguna por la actuación de dicho(s) apoderado(s) ni por el pago de los honorarios o gastos que el(los)

mismo(s) devengue(n) o cause(n).

Esta estipulación se transcribirá en el documento en el que conste el poder conferido haciendo notar que todos los gastos y honorarios que se causen por las gestiones que lleven a cabo los apoderados, será por cuenta del Patrimonio del Fideicomiso, sin que el Fiduciario asuma responsabilidad alguna por esos conceptos. Adicionalmente dicho poder en todo momento deberá incluir la obligación del apoderado de rendir cuentas mensualmente.

Por lo anterior, cuando el Fiduciario reciba alguna notificación, demanda judicial o cualquier reclamación relacionada con los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, lo hará del conocimiento del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico (a través de su Presidente y Secretario) a través del Administrador y del Representante Común, a fin que se proceda a la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en los términos arriba mencionados, cesando con este aviso la responsabilidad del Fiduciario, salvo cuando en dicho supuesto el Fiduciario haya recibido de autoridad competente una orden de confidencialidad, en cuyo caso se abstendrá de informar a las demás Partes del Fideicomiso, o a la parte que específicamente indique la orden aludida, sin que ello implique violación o incumplimiento de sus deberes fiduciarios y de las obligaciones que asume en virtud del presente Contrato.

Todos los honorarios y demás gastos y costos que se causen con motivo de dicho conflicto o defensa se cubrirán con cargo a la Reserva para Gastos de Mantenimiento; en el entendido que, salvo que exista aprobación expresa de la Asamblea de Tenedores, los gastos y costos que se causen con motivo de conflictos o defensa del Patrimonio del Fideicomiso no podrán exceder del 10% (diez por ciento) de dicho Patrimonio del Fideicomiso. En dicho sentido, se libera al Fiduciario y al Representante Común de toda responsabilidad respecto a su falta de actuación derivada de la restricción antes mencionada.

18.4 Actos Urgentes. Las Partes acuerdan que cuando se requiera la realización de actos urgentes, o suceda cualquier circunstancia no prevista en el presente Fideicomiso, cuya falta de atención inmediata pudiera causar un menoscabo grave en el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso al Comité Técnico (a través de su Presidente y Secretario) a través del Administrador, al Representante Común y al Fideicomitente tan pronto como le sea posible luego de haberse enterado de dicha circunstancia, y podrá, sin estar obligado a ello y sin que por ello asuma responsabilidad alguna, a falta de instrucción por parte del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico o el Representante Común, actuar de conformidad con la legislación aplicable, protegiendo el Patrimonio del Fideicomiso, para ello el Fiduciario podrá, sin estar obligado a ello, designar a un apoderado sin responsabilidad alguna a su cargo, liberándolo las Partes desde este momento de cualquier responsabilidad en su actuar. Los gastos incurridos por el Fiduciario en su caso, serán considerados como Gastos de Mantenimiento y pagados con cargo a la Reserva para Gastos de Mantenimiento.

18.5 Revelación de Información. El Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador o de la persona facultada correspondiente, deberá cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligado como emisora de valores inscritos en el RNV en términos de la LMV, de la Circular Única de Emisoras, del Reglamento Interior de la Bolsa de Valores y de las demás disposiciones aplicables, en el entendido de que el Fiduciario deberá entregar cuando esté en su poder, al Representante Común, al Administrador y aquellos terceros contratados por el Fiduciario que lo requieran por escrito, para la prestación de sus servicios respectivamente, cualquier reporte, estado financiero o comunicación relacionada con la Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles que entregue a la CNBV o a la Bolsa de Valores dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a dicha entrega. Asimismo, el Fiduciario deberá entregar

al Representante Común, al Administrador y a los terceros señalados anteriormente, de manera pronta y oportuna, cualquier información relacionada con el Fideicomiso que éstas le soliciten por escrito, actuando en forma razonable, respecto de la información que se encuentre en su poder.

18.6 Obligaciones ante la Bolsa de Valores. El Fiduciario deberá proporcionar a la Bolsa de Valores, en lo conducente, por solicitud del Administrador y a través de este o por medio de la persona que el Fiduciario designe por escrito, la información a que se refieren las disposiciones del Reglamento Interior de la Bolsa de Valores, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean impuestas las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el mismo.

El Comité Técnico tendrá la obligación de supervisar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en esta Sección, para lo cual el Administrador le deberá proporcionar la documentación que acredite el cumplimiento de dicha obligación una vez que lleve a cabo la misma.

18.7 Actos no contemplados en el Fideicomiso. En caso que se presenten situaciones no previstas dentro del presente Contrato o que el Fiduciario deba llevar a cabo actos no establecidos en el mismo que impliquen una modificación sustancial a los términos del presente Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario informará al Comité Técnico a través del Presidente y/o Secretario, y al Representante Común para que la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, en el ámbito de sus respectivas competencias, gire las instrucciones pertinentes en base a las cuales deba actuar el Fiduciario.

18.8 Otorgamiento de Poderes. El Fiduciario, conforme a sus políticas internas o institucionales vigentes al momento del otorgamiento, deberá otorgar, previa aprobación e instrucción que reciba del Comité Técnico o del Administrador a aquellas personas físicas que sean designadas por estos últimos, los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) para actuar como apoderados del Fideicomiso y en el caso del Administrador a efecto de que pueda cumplir con sus obligaciones en la prestación de sus servicios de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario bajo ninguna circunstancia otorgará poderes para abrir o cancelar cuentas del Fideicomiso, ni poderes para actos de dominio, así como tampoco para suscribir títulos y operaciones de crédito en términos del Artículo 9 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, la facultad para que éstos a su vez puedan otorgar, delegar, 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, así mismo, deberán notificar sobre la realización de cualquier acto en ejercicio de sus facultades.

El Fiduciario deberá otorgar un poder general para actos de administración a en términos del artículo 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana y para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), a favor de la persona indicada por el Administrador a efecto de que, en representación del Fiduciario, ejerza los derechos derivados de cualesquiera contratos cuyos derechos hayan sido cedidos al Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso, así como para representar al Fiduciario en cualquier asunto de naturaleza fiscal, de conformidad con el artículo 19 del Código Fiscal de la Federación ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y/o el Sistema de Administración Tributaria, sus direcciones, oficinas y dependencias y ante cualquier otra autoridad fiscal de la República Mexicana, sea de carácter federal, estatal o municipal. Adicionalmente, en forma enunciativa y no limitativa, el apoderado tendrá facultades para dar de alta el Fideicomiso ante el

Sistema de Administración Tributaria (concretamente, ante el Registro Federal de Contribuyentes) y obtener su Cédula de Identificación Fiscal, así como para solicitar, tramitar y obtener la Contraseña (antes Clave de Identificación Electrónica Confidencial Fortalecida o también conocida como “CIECF”) y la Firma Electrónica (también conocida como “e.firma”) ante el Servicio de Administración Tributaria, o cualquier otro mecanismo que se establezca ahora o en el futuro por el Servicio de Administración Tributaria. El apoderado también estará facultado para presentar y proseguir hasta su conclusión, ante el Servicio de Administración Tributaria, todo tipo de consultadas sobre situaciones reales y concretas, confirmaciones, finales o de cualquier otro tipo), solicitudes de prórroga, de pagos en parcialidades, así como de devolución y compensación de contribuciones, para atender y desahogar todo tipo de avisos, requerimientos (fuera de auditoría o en auditoría), revisiones de gabinete, visitas de auditoría, todo en representación del Fiduciario. Igualmente, para este poder, el apoderado estará facultado para recibir a nombre de la poderdante, todo tipo de avisos y notificaciones, y para pagar las tasas, impuestos, cuotas, derechos, honorarios y cualesquier otro gasto necesario y estará facultado para promover cualesquiera procedimientos y trámites administrativos que sean necesarios, frente a cualesquiera autoridades mexicanas, ya sean federales, locales o municipales, incluyendo sin limitar: la Secretaría de Economía, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, entre otros.

Los poderes que se otorguen podrán ser generales o especiales en cuanto a sus facultades, pero siempre estarán limitados en cuanto a **(i)** su objeto para poder ser ejercitados exclusivamente respecto al Patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento y consecución de los Fines del Fideicomiso, y **(ii)** sin que se entienda conferida facultad alguna para contratar o subcontratar empleados a nombre del Fideicomiso o del Fiduciario.

En los instrumentos públicos en lo que se otorgue el poder respectivo, así como en aquellos actos jurídicos en los que se ejerza el poder otorgado conforme a los términos de la presente Cláusula, se deberán incluir sin limitar, expresamente las siguientes obligaciones para los apoderados:

A. Que el apoderado comparecerá en todos aquellos actos jurídicos en los que intervenga, exclusivamente en carácter de apoderado del Fideicomiso, y que bajo ninguna circunstancia los apoderados podrán considerarse como un delegado fiduciario del Fiduciario.

B. Que el apoderado estará obligado a revisar todos y cada uno de los documentos y trámites que se lleven a cabo en términos del poder que se le otorgue, así como informar mensualmente por escrito al Fiduciario o en cualquier momento que éste se lo requiera, sobre los actos celebrados y formalizados, derivados del ejercicio del poder que para dichos efectos se le haya otorgado, liberando al Fiduciario de cualquier responsabilidad a causa de que no se haya dado cumplimiento a lo dispuesto en el presente Contrato para la celebración del acto en cuestión.

Asimismo, será obligación del apoderado verificar que los actos realizados se formalicen en términos de lo dispuesto por la ley y las disposiciones aplicables a cada caso, a efecto de que surtan efectos ante y contra terceros, debiendo entregar al Fiduciario pruebas fehacientes de que se han realizado las formalizaciones debidas, quien en cualquier tiempo podrá solicitarlas, teniéndose por cumplida la presente obligación a satisfacción razonable del Fiduciario; en el entendido, que en caso de que el apoderado no lleve a cabo las formalizaciones correspondientes se libera al Fiduciario de cualquier responsabilidad que por dicha omisión pudiera resultar.

Los apoderados deberán notificar por escrito al Fiduciario y al Administrador sobre la realización de cualquier acto, reclamación, acción y demanda que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso, así como cualquier otro acto que el Fiduciario deba conocer, ello en relación con los actos celebrados por los apoderados.

C. Se señalará expresamente la limitación de que el apoderado no podrá delegar ni sustituir los poderes y facultades que se le otorguen.

D. Se deberá señalar en cualquier instrumento en donde se otorgue o revoque algún poder, la estipulación expresa de que todos los pagos de gastos y honorarios generados por el otorgamiento o revocación del poder respectivo serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde este alcance y baste, y en caso de que este resulte insuficiente serán cubiertos con el patrimonio del Fideicomitente, sin que ello genere una responsabilidad para el Fiduciario. Derivado de lo anterior, el Fiduciario no está obligado a realizar ninguna erogación con cargo a su patrimonio propio.

E. Se deberá incluir la siguiente leyenda: *“El apoderado se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus accionistas, administradores, directores, funcionarios, delegados fiduciarios, representantes, empleados y apoderados de toda y cualquier reclamación, acción, responsabilidad, daño, obligación, demanda, denuncia, litigio de cualquier índole, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercidas por terceros, interpuestos en su contra y que se deriven o relacionen con el ejercicio indebido o en exceso del presente poder según esto último sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable elevada a cosa juzgada. Lo anterior, en el entendido que la presente disposición, permanecerá vigente aún después de revocados los poderes otorgados a los apoderados, en relación, o como consecuencia de los actos ejecutados al amparo del poder otorgado”*

En el caso en que se llegaren a otorgar poderes generales o especiales para pleitos y cobranzas para ser ejercitados frente a autoridades jurisdiccionales, se deberá de establecer que para el ejercicio del respectivo poder el apoderado quedará obligado a (i) informar mensualmente al Fiduciario el estado del juicio, indicando la autoridad competente ante la cual se está llevando a cabo, y (ii) que, aunado la notificación referida en el inciso (i) anterior, los apoderados deberán notificar previamente y por escrito al Fiduciario y al Fideicomitente la realización de cualquier acto, reclamación, acción y demanda que pretendan iniciar, ejercer, promover o realizar que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso, así como cualquier otro acto que el Fiduciario deba conocer, ello en relación con los actos celebrados por los apoderados.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los apoderados, establecidas en la presente Cláusula, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque, sin responsabilidad y sin necesidad de instrucción previa los poderes otorgados.

El Fiduciario no será responsable por el desempeño y los actos de los apoderados ni de la negociación de los documentos que los apoderados celebren en el ejercicio de sus poderes, debiendo los apoderados actuar de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato.

18.9 CUAE. El Comité Técnico conforme a los términos de la CUAE, deberán cumplir con las obligaciones y tendrá las facultades que se encuentran previstas para el consejo de administración o para el director general de las emisoras en la CUAE, en el entendido que, en este último caso, el Comité Técnico actuará a través de las personas que se encuentren facultadas para ello.

18.10 Limitación de Responsabilidad Ambiental. Las Partes acuerdan que el Fiduciario está y estará libre de cualquier responsabilidad de reparación o compensación derivada de daños causados a terceras Personas como consecuencia de las actividades realizadas en los Proyectos 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 legislación ambiental), 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 adquiriera la propiedad de los Proyectos Inmobiliarios con posterioridad, conforme a la legislación ambiental 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 Proyectos Inmobiliarios previo a la celebración del presente Contrato o que pudieran surgir de actividades realizadas en los Proyectos Inmobiliarios, derivado de la existencia de contaminantes, excepto en casos de Negligencia Grave, fraude, mala fe o dolo por parte del Fiduciario, así determinado por autoridad competente que mediante sentencia firme e inapelable, elevada a rango de cosa juzgada. 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.

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 adquiriera 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.

En tal virtud, el Patrimonio del Fideicomiso será utilizado para indemnizar al Fiduciario de cualquier conflicto, reclamación, demanda, juicio o procedimiento ante cualquier autoridad administrativa o judicial y/o terceras personas, obligación, costo, gasto, daño o pérdida del Fiduciario (en lo personal) derivada de, o relacionada con, las condiciones ambientales existentes previas a la firma del presente Contrato o que pudieran llegar a existir en virtud de las actividades desarrolladas en los bienes inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, derivado de la presencia de cualquier sustancia peligrosa en los bienes inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, los costos de cualesquiera actividades de remediación, recuperación y/o de limpieza de sitio(s) contaminado(s) que se necesiten realizar para dar cumplimiento a la legislación ambiental, así como el costo de cualquier investigación, estudio de riesgo, evaluación o tecnología requerida para la realización de dichas actividades de remediación, recuperación, y/o de limpieza o la determinación de la extensión de las anteriores y los impactos, daños, afectaciones causados al medio ambiente, serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

La presente Cláusula es irrenunciable, por lo que las Partes acuerdan que en cualquier instrumento posterior en el que intervengan dichas Partes y cuyo objeto sea la adquisición de bienes inmuebles por parte del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, se incluirá necesariamente la presente Cláusula en el texto de las respectivas escrituras públicas a celebrarse.

18.11 Honorarios del Fiduciario. Como contraprestación por sus servicios como fiduciario bajo el presente Fideicomiso, el Fiduciario tendrá derecho a recibir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos del presente Contrato, los honorarios (incluyendo el IVA) que se indican

en el documento que se adjunta al presente como **Anexo “B”**. Los honorarios del Fiduciario serán considerados como Gastos de la Emisión Inicial o Gastos de Mantenimiento, según sea el caso.

DÉCIMA NOVENA. REPRESENTANTE COMÚN.

19.1 Comparecencia del Representante Común. Se designa en este acto a Monex Casa de Bolsa, S.A., Monex Grupo Financiero como representante común de los Tenedores, sujeto a los términos del documento que se adjunta al presente como **Anexo “C”**, quien comparece a la firma del presente Contrato y lo suscribe como evidencia de la aceptación a su cargo.

19.2 Atribuciones del Representante Común. El Representante Común tendrá las obligaciones y facultades que se contemplan en la LMV y en los artículos aplicables de la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, aquellas previstas en el Título que ampare los Certificados Bursátiles y en este Contrato de Fideicomiso. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título, en este Contrato de Fideicomiso, en los demás documentos de los que el Representante Común sea parte, o en la LMV y/o en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante Común representará al conjunto de Tenedores y no de manera individual a cada uno de ellos. Las facultades y obligaciones del Representante Común incluirán, sin limitación, las siguientes:

A. Incluir su firma autógrafa en el Título que documente los Certificados Bursátiles, en términos de la fracción XIII del Artículo 64 de la LMV, para hacer constar la aceptación de sus obligaciones y facultades, así como, suscribir el Acta de Emisión y las solicitudes a ser presentadas ante la CNBV para llevar a cabo el canje del Título y la actualización de la inscripción en el RNV, como resultado de una Emisión Subsecuente;

B. Revisar la constitución del Fideicomiso;

C. Verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, con base en la información que le sea proporcionada para tales efectos;

D. Representar al conjunto de los Tenedores ante el Fiduciario o ante cualquier Autoridad Gubernamental;

E. Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o los términos del Título y el presente Fideicomiso lo requieran o cuando lo estime necesario o conveniente para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores, así como ejecutar sus decisiones;

F. Otorgar y celebrar en nombre y representación de los Tenedores, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso y la Emisión, así como, cualquier modificación a los mismos, en cada caso, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores respectiva cuando esta se requiera de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso;

G. Actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores bajo los Certificados Bursátiles y el presente Contrato de Fideicomiso, en su caso, así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran;

H. Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título, en el presente Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Emisión de los que sea parte;

I. Actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores, así como, rendir cuentas de su administración, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo; y

J. En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones del Representante Común de conformidad con lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso, la Ley Aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Las obligaciones del Representante Común cesarán cuando las cantidades a que tuvieren derecho los Tenedores hayan sido pagadas en su totalidad.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común, en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del Título o de las disposiciones aplicables, serán obligatorios para y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

El Representante Común no tendrá responsabilidad alguna por las decisiones que se adopten en el Comité Técnico, o en la Asamblea de Tenedores, ni estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que le corresponden derivadas de su encargo.

19.3 Obligaciones adicionales del Representante Común. El Representante Común deberá revisar, 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 Acta de Emisión, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador (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 en la realización de distribuciones o en el pago de los Certificados Bursátiles), así como el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente y al Administrador, así como a las personas que les presten servicios en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar el Auditor Externo, al Proveedor de Precios y al Valuador Independiente, cualquier información y documentación que considere conveniente o necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y dichos prestadores de servicios tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información y documentación y en los plazos y periodicidad que el Representante Común les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, Desinversiones, financiamientos 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 se precise, las cuales estarán sujetas a las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, sin embargo, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a dichas obligaciones de confidencialidad, quienes de igual manera se encuentran sujetos a la obligación de confidencialidad. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, al Proveedor de Precios, al Valuador Independiente, a los asesores legales o cualesquier terceros que proporcionen al Representante Común la información y

documentación y en los plazos señalados, en el entendido que, el Fiduciario no será responsable si el Auditor Externo, el Proveedor de Precios, el Valuador Independiente, los asesores legales o los terceros, una vez requeridos por el Fiduciario, incumplen con su obligación de entregar al Representante Común la información solicitada. El Representante Común asumirá que la información presentada por las Partes y/o por los terceros señalados, es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior, si lo estima conveniente, una vez al año y en cualquier otro momento que lo considere necesario, mediando notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, salvo que se trate de casos urgentes, en los que dicha notificación se realizará con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier otro incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Contrato de Fideicomiso, el Título y el Acta de Emisión a cargo de las Partes de los mismos, deberá solicitar inmediatamente al Fiduciario, mediante notificación por escrito, que se haga del conocimiento del público inversionista, a través de la publicación de un evento relevante, dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna establecida en el presente Contrato y/o en los demás Documentos de la Emisión y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del presente Contrato y la Ley Aplicable, cualquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles, así como, cualesquier incumplimientos y/o retrasos en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario como del Fideicomitente, del Administrador y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común; en el entendido, además, que dicha revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el presente 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 de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante inmediatamente.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores, o esta última podrá solicitar que se contrate, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la Ley Aplicable. En dicho caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, el Representante Común 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 dicha Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común no podrá llevarla a cabo y únicamente será responsable de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Ley Aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción, salvo cuando así se

apruebe por la Asamblea de Tenedores; 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 para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México y sus correlativos en los demás Códigos Civiles de los estados de México y el Código Civil Federal en relación con su carácter de mandatario en términos del Artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los Certificados Bursátiles; en el entendido además, que el Fiduciario no anticipará con cargo a su patrimonio personal bajo ninguna circunstancia cualquier cantidad necesaria o conveniente para la contratación de dichos terceros, así como no será responsable de la omisión o el retraso de dichas contrataciones, cuando sea consecuencia de las acciones u omisiones de dichos terceros que imposibiliten o entorpezcan el proceso de contratación, la falta de recursos disponibles o cualquier otra razón que no sea por el dolo, Negligencia Grave o mala fe del Fiduciario así determinado por autoridad competente mediante sentencia elevada a rango de cosa juzgada.

Atendiendo a la naturaleza de los Certificados que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni sus Afiliadas, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente del Representante Común (el “**Personal**”), serán responsables de las decisiones de inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del resultado de las Inversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o de la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados, ni deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación; en el entendido que, el Representante Común estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, y estos estarán obligados a proporcionar, información relacionada con estos temas.

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Valuador Independiente, del Auditor Externo o de cualquier tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones, Desinversiones y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de las Partes de los Vehículos de Inversión ni de sus términos y funcionamiento, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico y las obligaciones de sus miembros, ni de cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de su cargo cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al concluir su encargo.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso. En el entendido que, dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

Cualquier institución que se desempeñe como representante común conforme al presente Fideicomiso, podrá renunciar a dicho nombramiento de conformidad con las disposiciones del Artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito al Fideicomitente y al Fiduciario de su intención de renuncia con al menos 60 (sesenta) días naturales antes de dicha renuncia, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un representante

común sucesor sea nombrado por la Asamblea de Tenedores, y dicho representante común sucesor haya aceptado su nombramiento, lo cual deberá ocurrir dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la notificación de renuncia.

Como contraprestación por sus servicios bajo el presente Contrato, el Representante Común tendrá derecho a recibir los honorarios que se indican en el documento que se adjunta al presente como **Anexo "C"**. Los honorarios del Representante Común serán considerados como Gastos de Emisión Inicial o Gastos de Mantenimiento, según sea el caso.

El Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría, hasta donde este baste y alcance y, en su defecto, el Fideicomitente, indemnizará y sacará en paz y a salvo al Representante Común, sus funcionarios, directivos, empleados, factores, asesores, representantes, apoderados y equipo de trabajo, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, denuncias, responsabilidades, costos, gastos (incluyendo honorarios de abogados), daños, perjuicios, pérdidas, multas y/o sanciones, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, laborales, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquiera de las personas mencionadas anteriormente derivadas de, o en relación con, el desempeño de las funciones del Representante Común o las actividades que éste realice, en cada caso, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, los demás documentos base de la emisión de cualquier serie (o subserie) y/o la Ley Aplicable, o que se relacionen con o deriven de la defensa del Patrimonio del Fideicomiso conforme al presente Contrato, excepto en los casos en los que exista dolo, fraude, mala fe, ilegalidad, negligencia o incumplimiento por parte del Representante Común de cualquiera de los Documentos de la Emisión o de las leyes o la regulación que le resulten aplicables, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva que no admita recurso en contrario.

VIGÉSIMA. CONSIDERACIONES FISCALES.

20.1 Régimen fiscal del Fideicomiso. El Fideicomiso no será considerado como un fideicomiso empresarial en la medida en la que se cumplan los requisitos establecidos en la regla 3.1.15. de la RMF vigente o aquella que la sustituya. En este sentido, las partes convienen que, en la medida de lo posible, el Fideicomiso cumplirá con lo dispuesto en la fracción I de dicha regla, para lo que se deberá observar lo siguiente:

(A) El Fiduciario, con asistencia del Administrador o del Contador, deberá llevar un registro de los ingresos generados a través del Fideicomiso con objeto de poder evidenciar que los ingresos pasivos generados en un ejercicio representen cuando menos el 90% de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso en ese mismo ejercicio. Para estos efectos, deberá realizar el cálculo de la proporción de ingresos pasivos que el Fideicomiso haya obtenido en el ejercicio.

Se considerarán ingresos pasivos aquellos que establezca la legislación aplicable, incluyendo, en esta fecha, la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF vigente.

(B) El Fiduciario, con asistencia del Administrador o del Contador, deberá llevar un registro mensual de los ingresos generados a través del Fideicomiso, a fin de poder evidenciar que los ingresos pasivos generados durante el periodo comprendido desde el inicio del ejercicio y hasta el último día del mes de que se trate representen cuando menos el 90% de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso en ese mismo periodo. Para estos efectos, deberá realizar el cálculo mensualmente de la proporción de ingresos pasivos que el Fideicomiso haya obtenido en el periodo correspondiente.

(C) Para determinar los ingresos y los porcentajes a que se refieren los puntos (1) y (2) 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 o, en su defecto, de los fideicomitentes.

(D) El Administrador deberá proporcionar al Fiduciario toda la información que obre en su poder y que el Fiduciario requiera para efectos de mantener los registros establecidos en esta Cláusula.

(E) En el caso de que el Fideicomiso no cumpla con los requisitos establecidos en la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF vigente y deba considerarse como un fideicomiso que realiza actividades empresariales, el Fiduciario, por instrucciones del Administrador, deberá solicitar el cambio de obligaciones fiscales ante el Servicio de Administración Tributaria y realizar las demás gestiones de carácter obligatorio que sean necesarias. Asimismo, en caso de que el Fideicomiso fuera considerado como empresarial, el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, otorgará los poderes necesarios al Administrador a fin de que, a nombre del Fideicomiso, prepare, o contrate a un contador con cargo al Patrimonio del Fideicomiso para que prepare, las declaraciones correspondientes, y realice el entero de impuestos u otras contribuciones fiscales correspondientes conforme a la LISR, su reglamento, y cualquier otra disposición aplicable y vigente en ese momento.

20.2 Registro Federal de Contribuyentes. El Administrador dará instrucciones al Fiduciario para que se lleve a cabo la inscripción del Fideicomiso en el Registro Federal de Contribuyentes y realizar las demás gestiones de carácter obligatorio que sean necesarias ante las autoridades fiscales.

El Fideicomiso será inscrito en el RFC del Servicio de Administración Tributaria como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales en los términos de la regla 3.1.15, fracción I de la RMF, bajo la denominación “Fortem Capital II”, en el entendido que el Administrador tendrá en todo momento el derecho de cambiar (o hacer que el Fiduciario cambie) dicha denominación sin requerir el consentimiento o aprobación previa de Persona alguna. El Administrador 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 términos de la presente Sección, observando en todo momento los términos y condiciones que para el otorgamiento de poderes se establecen en el presente Contrato

20.3 Disposiciones generales. Las Partes acuerdan expresamente que, en términos de la regla 3.1.15. de la RMF vigente, 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 legislación aplicable. Por lo 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 legislación fiscal vigente.

Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles reconocen que lo establecido en esta Cláusula no constituye asesoría legal, fiscal o contable y que deberán de consultar a sus propios asesores respecto del tratamiento legal, fiscal o contable que les aplique relativo a su compra, tenencia y venta de los Certificados Bursátiles. Además, dichos Tenedores, por dicha adquisición de los Certificados Bursátiles reconocen que el tratamiento fiscal aplicable puede cambiar antes del vencimiento de los Certificados Bursátiles por lo que aceptan consultar con sus asesores las

consecuencias fiscales resultantes de la compra, la tenencia o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas aplicables a su situación particular.

El régimen fiscal del Fideicomiso atiende a lo establecido en las disposiciones fiscales vigentes a la Fecha de Emisión Inicial, mismas que podrán modificarse a lo largo de la vigencia de la misma.

En caso que sea requerido por las Autoridades competentes o que conforme a la legislación y normatividad aplicables deba hacerlo, el Fiduciario, con asistencia del Administrador o el Contador, según sea el caso o quien corresponda en términos de la legislación aplicable, deberá preparar y presentar cualesquiera declaraciones de impuestos respecto de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

Las Partes reconocen que el Fiduciario dará cumplimiento a las obligaciones establecidas en la presente Cláusula Vigésima y cualesquier otra obligación en materia fiscal, con asistencia del Administrador, con el apoyo en su caso, del Contador del Fideicomiso o cualquier otro tercero que se le instruya a contratar para dichos efectos.

Cualquier gasto incurrido por el Administrador, el Contador o el Fideicomiso en relación con el cálculo y entero de impuestos, incluyendo la contratación de asesores en materia fiscal, deberá ser pagado con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, sujeto a lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso.

20.4 Retención de Impuestos. En el caso en que el Fideicomiso, el Administrador u otra entidad deba retener o enterar cualquier cantidad por concepto de impuestos u otras contribuciones fiscales, el monto, para efectos de este contrato, será calculado por el Administrador y retenido, enterado o presentado por el Fiduciario con base en las instrucciones que reciba.

Con la finalidad de que el Fiduciario esté en posibilidad de efectuar el pago de impuestos u otras contribuciones fiscales vía portal de cualquier banco, deberá recibir con 2 Días Hábiles de anticipación a la fecha límite de pago, la(s) carta(s) de instrucción(es) emitida(s) por el Administrador y los soportes y cálculos respectivos.

Las partes reconocen que el Fiduciario o el Administrador no deberán realizar retenciones o pagos por concepto de impuestos u otras contribuciones fiscales en la medida que las leyes aplicables impongan dicha obligación a cualquier otra Persona, incluyendo al intermediario financiero que tenga en custodia o administración los Certificados Bursátiles por cuenta de cualquier Tenedor o a cualquier institución depositaria de valores. Las Partes reconocen que podrán sufrir retenciones de impuestos u otras contribuciones fiscales por otras Personas y liberan al Fiduciario y al Administrador de responsabilidad por dichas retenciones.

En caso de que el régimen de retención vigente sufra modificaciones en el futuro, el Fiduciario y/o cualquier otra Persona que, de conformidad con la legislación aplicable, tenga la obligación de retener los impuestos generados por los Tenedores a través del Fideicomiso, aplicarán las disposiciones fiscales vigentes conforme al régimen fiscal que en su momento resulte aplicable.

En el supuesto de que algún fideicomisario pretenda aplicar alguna opción, beneficio, tratado internacional, regla o criterio con objeto de que se le aplique una retención menor o incluso para que no se le efectúe retención, será completa responsabilidad de dicho fideicomisario el cumplimiento de los requisitos correspondientes, para lo cual, deberá informar tal situación al Administrador, al Fiduciario, al intermediario financiero o institución depositaria de valores que tenga en custodia o administración sus Certificados Bursátiles, según corresponda, y deberá proporcionarle toda la

información que resulte necesaria.

20.5 Obligaciones de los Tenedores. Con la finalidad que los Tenedores reciban cada Distribución o cualquier otro pago que les corresponda del intermediario financiero que tenga en custodia o administración los Certificados Bursátiles en los términos del presente Contrato, deberán proporcionarle a dicho intermediario, con al menos 3 Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Distribución que corresponda, la siguiente información:

- (1) su nombre, denominación o razón social;
- (2) su domicilio fiscal;
- (3) el número de Certificados propiedad del Tenedor de que se trate;
- (4) la especificación de si dicho Tenedor es:
 - (i) una Persona moral no contribuyente residente para efectos fiscales en México;
 - (ii) una Persona moral contribuyente residente para efectos fiscales en México;
 - (iii) una Persona física residente para efectos fiscales en México; o
 - (iv) una Persona residente para efectos fiscales en el extranjero;
- (5) clave de Registro Federal de Contribuyentes (incluyendo homoclave);
- (6) copia de la constancia de residencia fiscal en el extranjero incluyendo los datos por lo que hace a la identificación de su residencia fiscal, en el caso de una Persona residente para efectos fiscales en el extranjero; y
- (7) la Clave Única de Registro de Población (CURP) en el caso de una Persona física residente para efectos fiscales en México.

Dicha información deberá proporcionarse por medio del formulario que solicite el Fiduciario.

De igual forma, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, los Tenedores se obligan a proporcionar al intermediario financiero que los tenga en custodia o administración en los términos del presente Contrato, y autorizan e irrevocablemente instruyen al intermediario financiero a proporcionar al Fiduciario y al Administrador, con copia al Indeval, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de adquisición de los Certificados, la información y documentación listada anteriormente en los incisos (1), (2), (3), (4), (5), (6) y (7), así como:

- (1) el número de Certificados adquiridos;
- (2) la fecha de adquisición de los Certificados; y
- (3) manifestación de que desean ejercer la opción a que se refiere el Artículo 74 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado a fin de que el Fiduciario pueda expedir por su cuenta los comprobantes respectivos.

Será responsabilidad de cada Tenedor que la información a que hace referencia la presente Cláusula sea debidamente entregada al intermediario financiero que tenga en custodia o

administración los Certificados Bursátiles dentro de los plazos señalados, por lo que los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados liberan a dicho intermediario financiero, al Indeval, al Fiduciario, al Administrador y sus Afiliadas, al Representante Común y a cualquier otra Persona obligada en términos de la legislación aplicable a realizar retenciones, de cualquier responsabilidad que se derive de la falta de entrega de dicha información.

Asimismo, cada Tenedor, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, acepta que estará obligado a suscribir y/o entregar cualquier documento, incluyendo sin limitación, documentos de soporte que sean requeridos por el Fiduciario o el Administrador respecto de cualquier Distribución a los Tenedores recibida por dicho Tenedor, de conformidad con la legislación aplicable.

El Fiduciario no será responsable por el incumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de la presente Cláusula, en la medida que dicho incumplimiento derive de la falta de recepción de la información necesaria para dar cumplimiento a las mismas, sea por el incumplimiento del Administrador, el Contador o los Tenedores o por cualquier otra razón.

20.6 Impuesto sobre la Renta. Se pretende que el Fideicomiso califique como un fideicomiso que no realiza actividades empresariales, estando exento de obligaciones de carácter fiscal que son aplicables a un fideicomiso de este tipo, en términos del Artículo 13 de la LISR.

En tanto el Fideicomiso no sea considerado empresarial, los fideicomisarios deberán tributar conforme a los Títulos II, III, IV o V de la LISR según les corresponda, respecto de todos los ingresos que obtengan a través del Fideicomiso.

El Administrador deberá proporcionar a los fideicomisarios la información necesaria que obre en su poder para que puedan determinar los efectos fiscales correspondientes.

En caso de que en algún periodo mensual no se logre el porcentaje del 90% de ingresos pasivos respecto de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso en el periodo, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para efectuar el pago provisional correspondiente con los recursos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso que el Administrador determine y a partir del mes inmediato siguiente y hasta el último día del ejercicio, dejará de aplicar lo previsto en la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF vigente y deberá estar a lo dispuesto en el Artículo 13 de la LISR.

20.7 Impuesto al Valor Agregado. En caso de que los pagos que realice el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso estén sujetos al pago del impuesto al valor agregado, a dichos pagos se les adicionará la cantidad correspondiente al impuesto al valor agregado que le sea trasladado al Fideicomiso, conforme a lo señalado en la LIVA.

A través del presente Contrato de Fideicomiso se manifiesta que todas las Partes que participan en el presente Contrato de Fideicomiso desean ejercer la opción a que se refiere el Artículo 74 del Reglamento de la LIVA, a fin de que el Fiduciario pueda expedir por su cuenta 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 impuesto al valor agregado a través del Fideicomiso.

Para estos efectos, el Fiduciario manifiesta que asume la responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba pagar por las actividades realizadas a través del Fideicomiso, en el entendido que dicha responsabilidad solidaria estará limitada en cualquier caso al contenido del Patrimonio del Fideicomiso y responderá respecto de ella única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde este alcance y el Fiduciario no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de cantidad alguna, por lo que bajo ninguna circunstancia responderá con su

patrimonio personal.

20.8 Intercambio de información. Los Tenedores se obligan, a solicitud por escrito del Fiduciario, a proporcionar al Fiduciario aquella documentación y/o información que solicite en relación con el “Foreign Account Tax Compliance” (FATCA por sus siglas en inglés) y del “Common Reporting Standards” (CRS por sus siglas en inglés), con el fin de que el Fiduciario, de ser necesario, a través del Administrador o Contador, según resulte aplicable, lleve a cabo la preparación y envío de los reportes aplicables conforme a dichas normas, derivado de los acuerdos multilaterales entre autoridades competentes celebrados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a través del Servicio de Administración Tributaria, mediante los cuales México intercambiaría información financiera para efectos fiscales con diversas jurisdicciones; lo anterior en el entendido que, de estimarse necesario o conveniente, el Fiduciario en seguimiento a las instrucciones del Administrador deberá contratar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a un asesor externo para la prestación de servicios de asesoría en relación con el cumplimiento de dichas obligaciones para lo que el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, y de conformidad con sus políticas internas, otorgará un poder especial a la persona que el Administrador 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.

VIGÉSIMA PRIMERA. DESINVERSIONES.

21.1 Proceso de Desinversión. El Administrador podrá llevar a cabo la Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, en todo o en parte, en cualquier momento durante la vigencia de este Contrato; sin perjuicio de lo anterior, el Administrador deberá comenzar el proceso para desinvertir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso en los términos de la presente Cláusula a más tardar en la fecha que ocurra cinco años después del vencimiento o terminación del Periodo de Inversión; en el entendido que, dicha fecha podrá extenderse por el Administrador por un máximo de 2 (dos) periodos de hasta 1 (un) año cada uno.

21.2 Aprobaciones y Desinversiones. Sujeto a cualquier aprobación necesaria del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, de conformidad con el presente Contrato, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para llevar a cabo la Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, precisamente en los términos y sujeto a las condiciones instruidas por el Administrador por escrito. El Administrador liquidará los Proyectos Inmobiliarios a efecto de que el Fiduciario reciba una cantidad en efectivo equivalente a, y en amortización de, las Inversiones del Fideicomiso en los Vehículos de Inversión o en su caso en el Fideicomiso, con base en el valor de mercado de los mismos, tomando en consideración todos los activos y pasivos de los Vehículos de Inversión.

Durante el periodo de 30 (treinta) días siguientes a la fecha en que el Fiduciario reciba posturas para la adquisición de los Proyectos Inmobiliarios respectivos, el Administrador, directamente o a través de cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias (o cualquier fideicomiso o fondo administrado por las mismas), tendrá el derecho de igualar la postura del mejor postor, para adquirir dichos Proyectos Inmobiliarios del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, según corresponda o para adquirir las acciones, partes sociales o derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión. La Asamblea de Tenedores deberá determinar, si en su caso aprueba, la adquisición de los Proyectos Inmobiliarios por parte del Administrador o cualquier tercero dentro de los 30 (treinta) días siguientes a que la postura respectiva sea presentada al o por el Administrador.

El monto de efectivo que al final sea distribuido al Fideicomiso deberá tomar en cuenta el producto de la venta de dichos activos. Posteriormente, el Fideicomiso continuará en vigor únicamente a efecto de liquidar sus obligaciones de una manera ordenada, liquidar sus activos, y

repagar a sus acreedores. El Administrador será el responsable de supervisar la ordenada liquidación y disolución del Fideicomiso y buscará completar la liquidación del Fideicomiso en cuanto sea prácticamente posible. Todo el efectivo distribuido al Fideicomiso conforme a este procedimiento será distribuido a los Tenedores y al Administrador de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Segunda de este Contrato.

21.3 Distribuciones. El monto de efectivo que al final sea distribuido al Fideicomiso deberá tomar en cuenta el producto de la venta de dichos activos. Posteriormente, el Fideicomiso continuará en vigor únicamente a efecto de liquidar sus obligaciones de una manera ordenada, liquidar sus activos, y repagar a sus acreedores. El Administrador será el responsable de supervisar la ordenada liquidación y disolución del Fideicomiso y buscará completar la liquidación del Fideicomiso en cuanto sea prácticamente posible. Todo el efectivo distribuido al Fideicomiso conforme a este procedimiento será distribuido a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Segunda de este Contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN.

Este Contrato y los demás Documentos de la Emisión permanecerán en pleno vigor y efecto hasta la Fecha de Terminación del Fideicomiso. No obstante lo anterior, el presente Fideicomiso no podrá darse por terminado hasta que **(i)** todas las Inversiones hayan sido desinvertidas conforme al presente Contrato, **(ii)** todas las deudas asumidas por el Fideicomiso hayan sido liquidadas, **(iii)** todo el efectivo depositado en las Cuentas del Fideicomiso haya sido distribuido por el Fiduciario de conformidad con el presente Contrato, y **(iv)** que no queden más obligaciones pendientes del Fideicomiso de cualquier naturaleza, incluyendo obligaciones contingentes o desconocidas, según lo determine el Administrador a su entera discreción; (o, si el Administrador fue removido de conformidad con los términos del Contrato de Administración, según lo determine el Fideicomisario en Segundo Lugar a su entera discreción, en cuyo caso el Fiduciario no podrá terminar el Fideicomiso hasta que todos los montos adeudados al Administrador de conformidad con los Documentos de la Emisión, hayan sido pagados en su totalidad). En caso de que la Asamblea de Tenedores resuelva la terminación del Fideicomiso conforme a la Sección 16.7 del presente Contrato, el Fideicomiso terminará en la fecha en que se cumplan los supuestos descritos anteriores.

No obstante, lo anterior, el plazo de este Contrato no podrá exceder del plazo señalado en el inciso III del artículo 394 de la LGTOC.

VIGÉSIMA TERCERA. MODIFICACIONES, CESIÓN Y SUSTITUCIÓN DEL FIDUCIARIO.

23.1 Modificaciones al Fideicomiso. El presente Contrato, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, y el Título sólo podrán ser modificados mediante convenio por escrito firmado por las Partes que hayan suscrito el documento correspondiente, y, cuando así se requiera, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.

La aprobación de la Asamblea de Tenedores no será requerida si el objeto de dicha modificación es **(i)** satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, opinión, sentencia, o regulación de cualquier agencia federal, estatal o local o incluido en cualquier Ley Aplicable federal o local, **(ii)** subsanar cualquier ambigüedad, corregir o complementar cualquier disposición de los Documentos de la Emisión que puedan ser inconsistentes con cualesquiera otras disposiciones de los Documentos de la Emisión, **(iii)** llevar a cabo cualquier modificación que no afecte adversamente los derechos y obligaciones de cualquier Tenedor o de cualquier acreedor conforme a cualquier endeudamiento, incluyendo, sin limitar, la modificación de los derechos del Administrador, o **(iv)** realizar cualquier modificación al presente Contrato de

Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión, previo a que sea realizada la Emisión Inicial.

Cualquier otra modificación a este Contrato deberá ser aprobada adicionalmente por la Asamblea de Tenedores, para lo cual se requerirá del voto favorable de los Tenedores conforme a la Sección 16.7 del presente Fideicomiso.

23.2 Cesión y Sustitución del Fiduciario. En el evento de sustitución del Fiduciario, ya sea por renuncia o por remoción de su cargo acordada por la Asamblea de Tenedores, se prevé lo siguiente: **(i)** se deberá suscribir previamente el convenio de sustitución; **(ii)** el nuevo fiduciario deberá contar con una calificación por lo menos igual a la que en su momento tenga el Fiduciario anterior, y ser una institución de crédito de acreditada solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de este tipo de fideicomisos; **(iii)** el nuevo fiduciario tendrá todos los derechos y obligaciones del Fiduciario bajo los términos del presente Contrato; **(iv)** el Fiduciario deberá dar aviso con al menos 30 (treinta) días naturales de anticipación al Representante Común de la sustitución y de la designación del nuevo fiduciario; **(v)** el Fiduciario se compromete a proporcionar al nuevo fiduciario toda la información y documentación relacionada con el presente Contrato que tenga en su poder, y a llevar a cabo cualquier acto necesario para transferir el Patrimonio del Fideicomiso al nuevo fiduciario, **(vi)** los gastos o montos que se le adeuden al Fiduciario por cualquier concepto, incluyendo sus honorarios deberán ser cubiertos a más tardar en la fecha efectiva de sustitución del Fiduciario y **(vii)** mientras el nuevo fiduciario no haya entrado en funciones el Fiduciario continuará en el desempeño de su encargo.

El Fiduciario sólo podrá renunciar a su cargo conforme a lo establecido en el Artículo 391 de la LGTOC.

En caso que el Fiduciario deje de actuar como fiduciario de conformidad con la presente Cláusula, el Fiduciario deberá preparar estados de cuenta y toda la demás información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso con la que cuente y de la cual sea responsable en términos del presente Contrato y entregarla al Administrador y al Representante Común con por lo menos 30 (treinta) días de anticipación a la fecha en que deba de surtir efectos su remoción o renuncia, en el entendido que el Administrador y el Representante Común tendrán 15 (quince) Días Hábiles a partir de la fecha en que reciba estados de cuenta y toda la demás información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso para analizarlos y hacer cualquier observación que consideren oportuna, una vez vencido dicho plazo, la información aquí referida se considerará aprobada.

El Fiduciario no podrá ceder sus derechos y obligaciones derivadas del presente Contrato, salvo autorización expresa por escrito del Fideicomitente y de los Tenedores a través del Representante Común. El Fideicomitente, podrá ceder en todo o en parte el presente Contrato o sus derechos u obligaciones conforme al mismo en cualquier momento, previo consentimiento por escrito otorgado por los Tenedores a través del Representante Común y con previo aviso por escrito al Fiduciario, en el entendido que el o los cesionarios del Fideicomitente deberán entregar al Fiduciario, la documentación necesaria para cumplir con las disposiciones legales aplicables y sus políticas internas en un margen no menos a 5 (cinco) Días Hábiles previos a la firma del convenio modificatorio, en virtud de la cual se reconozca a la cesionaria como parte del Fideicomiso. Para dichos efectos, la parte cesionaria deberá ser necesariamente una persona moral, nacional o extranjera que no sea considerada como cliente de alto riesgo bajo las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes del Fiduciario.

Ninguna renuncia o remoción del Fiduciario será efectiva hasta que el nuevo fiduciario acepte el cargo y entre en funciones.

VIGÉSIMA CUARTA. PROHIBICIÓN LEGAL.

En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción XIX del Artículo 106 de la LIC, y a las disposiciones emitidas por el Banco de México, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales de dicha fracción y demás prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación la fracción XIX del Artículo 106 de la LIC:

"Artículo 106.- A las instituciones de crédito les estará prohibido:

XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del artículo 46 de esta Ley:

a) Se deroga;

b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del Artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.

Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según sea el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.

En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria;

c) Actuar como fiduciarias, mandatarias o comisionistas en fideicomisos, mandatos o comisiones, respectivamente, a través de los cuales se capten, directa o indirectamente, recursos del público, mediante cualquier acto causante de pasivo directo o contingente, excepto tratándose de fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y de fideicomisos a través de los cuales se emitan valores que se inscriban en el Registro Nacional de Valores de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores;

d) Desempeñar los fideicomisos, mandatos o comisiones a que se refiere el segundo párrafo del artículo 88 de la Ley de Sociedades de Inversión;

e) Actuar en fideicomisos, mandatos o comisiones a través de los cuales se evadan limitaciones o prohibiciones contenidas en las leyes financieras;

f) Utilizar fondos o valores de los fideicomisos, mandatos o comisiones destinados al otorgamiento de créditos, en que la fiduciaria tenga la facultad discrecional, en el otorgamiento de los mismos para realizar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores sus delegados fiduciarios; los miembros del consejo de administración o consejo directivo, según corresponda, tanto propietarios como suplentes, estén o no en funciones; los empleados y funcionarios de la institución; los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la

institución; los miembros del comité técnico del fideicomiso respectivo; los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas citadas, las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas instituciones, asimismo aquellas personas que el Banco de México determine mediante disposiciones de carácter general;

g) Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para distribuir el patrimonio entre herederos, legatarios, asociados o acreedores, o para pagar una obligación o para garantizar su cumplimiento con el valor de la misma finca o de sus productos, y sin que en estos casos la administración exceda del plazo de dos años, salvo los casos de fideicomisos a la producción o fideicomisos de garantía, y

h) Celebrar fideicomisos que administren sumas de dinero que aporten periódicamente grupos de consumidores integrados mediante sistemas de comercialización, destinados a la adquisición de determinados bienes o servicios, de los previstos en la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los incisos anteriores, será nulo.”

Asimismo, en cumplimiento a lo dispuesto por el Numeral 5.5 de la Circular 1/2005 publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, el 23 de junio de 2005, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales del Numeral 6 de la Circular 1/2005 sobre las prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación el Numeral 6 de la Circular 1/2005 del Banco de México:

“6.1 En la celebración de Fideicomisos, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente:

a) Cargar al patrimonio fideicomitado precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate;

b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y

c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.

6.2 Las Instituciones Fiduciarias no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o cualquier otro instrumento financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de Fideicomiso correspondiente.

6.3 Las Instituciones Fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de Fideicomiso que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regulan.

6.4 En ningún caso las Instituciones Fiduciarias podrán cubrir con cargo al patrimonio fideicomitado el pago de cualquier sanción que les sea impuesta a dichas Instituciones por alguna autoridad.

(...)

6.6 Las Instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución.”

Adicionalmente, y de conformidad con lo establecido en la sección 5.2 de la Circular, el Fiduciario ha hecho saber a las Partes que el Fiduciario responderá civilmente por cualesquier daños y perjuicios causados por el incumplimiento del Fiduciario a sus obligaciones derivadas del Contrato de Fideicomiso, cuando dicho incumplimiento sea por su culpa según sea determinado por una resolución definitiva e inapelable de una autoridad gubernamental competente.

VIGÉSIMA QUINTA. DOMICILIOS; NOTIFICACIONES; INSTRUCCIONES.

Las Partes convienen en este acto que todas las instrucciones, notificaciones y comunicaciones que sean requeridas o permitidas de conformidad con lo estipulado en el presente Contrato se deberán realizar por escrito, preferentemente en papel membretado de la Parte que corresponda, teniendo la firma electrónica los mismos efectos que la firma autografa. Salvo que otra cosa se establezca en el presente Contrato, todos los avisos, requerimientos y solicitudes realizados o requeridos por, otorgados de conformidad, o relacionados, con el presente Contrato deberán ser por escrito. Todos los avisos se considerarán que fueron debidamente entregados en caso de presentarse: (a) personalmente, con acuse de recibo; o (b) por mensajería especializada, con acuse de recibo; o (c) vía facsímil, al confirmarse el recibo del mismo; o (d) correo electrónico seguido de la entrega de su original dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes. Todos los avisos se presentarán a los siguientes domicilios, números de facsímil o direcciones de correo electrónico, y surtirán efectos al ser recibidos o bien al momento de ser rechazada la entrega según se indique en el acuse de recibo o en el recibo de la mensajería especializada:

**Fideicomitente
Administrador:**

y Fortem Capital II, S.C.
Avenida Santa Fe 505 - 802, colonia Cruz Manca, Cuajimalpa
de Morelos, Ciudad de México Tel: 55404040
Atención: Miguel Sánchez Navarro Madero
Correo electrónico: msnm@fortemcapital.com.mx

Fiduciario:

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financiero Actinver, División Fiduciaria
Montes Urales 620, Piso 1,
Col. Lomas de Chapultepec
C.P. 11000, Ciudad de México
Atención: División Fiduciaria
Teléfono: (55) 1103 6600

Temas Legales:

Sheyla Garcia Guerra: sgarciag@actinver.com.mx
Karla Viviana Arevalo: karevalo@actinver.com.mx
Mauricio Rangel Laisequilla: mrage@actinver.com.mx

Temas de Administración y Operación:

Nalleli Garcia Rubio: ngarcia@actinver.com.mx

Jorge Luis Muro Sosa: jmuro@actinver.com.mx

Representante Común:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9

Colonia Juárez

C.P. 06600, Ciudad de México.

Tel: +52 (55) 5231 0060 / +52 (55) 5231 0161 / +52 (55) 5230
0296

Atención: Claudia B. Zermeño Inclán / Alejandra Tapia
Jiménez/ César David Hernández Sánchez

Correo electrónico: czermeno@monex.com.mx /
altapia@monex.com.mx / cdhernandez@monex.com.mx

En caso de cambio de domicilio de las Partes que intervienen en el presente Contrato o los demás datos de contacto que aquí se establecen, se deberá comunicar tal situación por escrito a las demás Partes del Fideicomiso y proporcionarse el nuevo domicilio aplicable, dirección de correo electrónico y/o número telefónico, para efectos del presente Contrato.

Cualquier cambio de domicilio del Fiduciario será suficiente que éste lo comunique a través de publicación en uno de los diarios de mayor circulación y mediante un aviso por escrito enviado al Fideicomitente, al Administrador y al Representante Común a su domicilio o dirección de correo electrónico; dicho aviso surtirá efectos a los 10 (diez) días naturales siguientes de haberse recibido.

Las instrucciones, notificaciones y comunicaciones antes señaladas podrán ser enviadas mediante correo electrónico formato *PDF* o similar, enviado como archivo adjunto vía correo electrónico institucional, debidamente firmado en términos del presente Contrato por un representante autorizado y en original a más tardar 3 (tres) días hábiles posteriores. En virtud de lo anterior, las Partes autorizan al Fiduciario para que proceda de conformidad con las instrucciones, notificaciones y/o comunicaciones que reciba en términos de lo señalado en este párrafo. Lo antes señalado en el entendido de que el Fiduciario no estará obligado a revisar la autenticidad de dichas instrucciones o comunicaciones o cerciorarse de la identidad del remitente o, en su caso, del confirmante; por lo tanto, las Partes expresamente aceptan estar obligadas por cualquier instrucción, notificación y/o comunicación, que haya sido enviada en su nombre, suscrita por un representante autorizado y aceptada por el Fiduciario, según lo previsto en el presente Contrato. Por otro lado, en caso de que las instrucciones, notificaciones y/o comunicaciones no sean firmadas como se menciona con anterioridad, las Partes expresa e irrevocablemente instruyen al Fiduciario a no ejecutar las instrucciones respectivas.

Las instrucciones, notificaciones y comunicaciones antes señaladas podrán ser enviadas al Fiduciario mediante correo electrónico formato PDF o similar, enviado como archivo adjunto vía correo electrónico institucional, debidamente firmado en términos del **Anexo "D"** por un representante autorizado. En virtud de lo anterior, las Partes autorizan al Fiduciario para que proceda de conformidad con las instrucciones, notificaciones y/o comunicaciones que reciba en términos de lo señalado en este párrafo. Lo anterior, en el entendido de que el Fiduciario no estará obligado a revisar la autenticidad de dichas instrucciones o comunicaciones o cerciorarse de la identidad del remitente o, en su caso, del confirmante; por lo tanto, las Partes expresamente aceptan estar obligadas por cualquier instrucción, notificación y/o comunicación, que haya sido enviada en su nombre, suscrita por un representante autorizado y aceptada por el Fiduciario, según lo previsto en el presente Contrato. Por otro lado, en caso de que las instrucciones, notificaciones y/o comunicaciones no sean firmadas como se menciona con anterioridad, las Partes expresa e irrevocablemente instruyen al

Fiduciario a no ejecutar las instrucciones respectivas.

Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo inmediato anterior, el Fiduciario tendrá discrecionalidad, siempre y cuando sea con motivo o sospecha razonable, para proceder o no en términos de la instrucción, notificación y/o comunicación de que se trate. En el supuesto de que, con motivo o sospecha razonable, decida no proceder en términos de la instrucción, notificación y/o comunicación de que se trate, el Fiduciario deberá solicitar a la Parte de que se trate, confirmación por escrito de la misma, para efectos de proceder en sus términos, en el entendido que en caso de no obtener la confirmación respectiva estará facultado a no proceder en términos de la instrucción, notificación y/o comunicación de que se trate.

En virtud de lo anterior, las Partes podrán designar a las personas y listarán sus nombres y firmas usando el modelo de certificación que se adjunta al presente como **Anexo "E"** para girar dichas instrucciones al Fiduciario y debiendo adjuntar sus identificaciones. El Fiduciario está autorizado para actuar de acuerdo con las instrucciones transmitidas de conformidad con la presente Cláusula.

En el caso específico de instrucciones sobre transferencias de fondos, cuando se den dichas instrucciones (excepto las que se den por escrito al momento de celebrar el presente Contrato), por escrito ya sea vía correo electrónico o por otro medio autorizado, el Fiduciario tendrá facultad discrecional para confirmar dichas instrucciones telefónicamente con las personas autorizadas que designen frente al Fiduciario; en el entendido que el Fiduciario podrá depender en las confirmaciones telefónicas de cualquier persona que declare ser la persona autorizada. Las personas y números de teléfonos para confirmaciones telefónicas podrán ser modificadas sólo por escrito debidamente recibido y confirmado por el Fiduciario. Las Partes convienen, asimismo, que, en la ejecución de dichas transferencias de fondos, el Fiduciario y el banco receptor seleccionado por el Fideicomitente, Administrador y/o el Representante Común, según sea el caso, utilizarán los números de cuenta, o cualquier otro número de identificación similar que acuerden, para identificar **(i)** al beneficiario, **(ii)** al banco receptor o **(iii)** cualquier banco intermediario.

Las cartas de instrucción dirigidas al Fiduciario deberán incluir, por lo menos, los siguientes requisitos:

1. Estar dirigidas a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
2. Hacer referencia al número de Fideicomiso asignado en el proemio del presente Contrato 5195.
3. Contener la firma autógrafa de quien o quienes están facultados para instruir en términos del presente Fideicomiso y conforme a la lista de personas autorizadas en el **Anexo "E"**, y debiendo coincidir la firma de dicha instrucción con la plasmada en el anexo y la identificación correspondiente.
4. hacer referencia a las Cláusulas con base en la cual se gira la instrucción y la parte que gira la instrucción se encuentra facultada para ello;
5. La instrucción expresa y clara que se desea realice el Fiduciario, expresando montos, cantidades y actividades en concreto (en el entendido que el Fiduciario podrá depender de la información que se proporcione por la parte correspondiente en la instrucción para realizar la

actividad y en caso de algún error en dicha información el Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad al llevar al cabo la instrucción en los términos solicitados).

6. En caso de que el Contrato no prevea un término distinto, la instrucción respectiva debe entregarse al Fiduciario con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se requiere que la instrucción sea ejecutada en un horario de 8:00 a 11:30 horas para instrucciones sobre transferencia de fondos y de 8:00 a 14:00 horas para cualquiera otra instrucción.

7. Cuando la instrucción se emita con la finalidad de solicitar al Fiduciario la realización de algún pago, transferencia, depósito o cualquier operación por el estilo, además de que la instrucción se deba realizar en los términos aquí previstos, el Fiduciario sólo estará obligado a ejecutarla cuando tenga los recursos en las Cuentas del Fideicomiso y según la cascada de pagos prevista en este mismo Contrato y cuando se detalle (i) número de cuenta, (ii) CLABE, (iii) institución bancaria en la que se tiene aperturada dicha cuenta, (iv) beneficiario, (v) sucursal, y (vi) referencia; en caso de pagos a realizarse en cuentas en Dólares se deberá de indicar puntualmente: (a) clave SWIFT, y (b) datos de banco intermediario.

La omisión de cualquiera de los rubros antes señalados, libera al Fiduciario de la obligación de acatar las instrucciones contenida en dicha comunicación, por lo que no será responsable por el resultado de su inactividad hasta en tanto se subsanen los errores de la referida carta de instrucción, debiendo notificar tal circunstancia a la Parte relevante.

Cuando el Fiduciario obre en acatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quien esté facultado en términos del presente Fideicomiso y de acuerdo con sus términos, condiciones y fines, su actuar y resultados no le generarán responsabilidad alguna, salvo aquella que derive de su dolo, mala fe o negligencia, previa determinación de ello mediante sentencia judicial definitiva que haya causado ejecutoria.

VIGESIMA SEXTA. INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN.

De conformidad con el Artículo 106, fracción XX de la LIC, las Partes, en este acto autoriza expresamente al Fiduciario a dar a conocer, compartir y/o proporcionar información relativa a las Partes del presente Fideicomiso, tanto sus datos personales y/o documentos de identificación, con la casa matriz, subsidiarias, oficinas de representación, filiales, agentes, comisionistas y autoridades, en cualquier lugar en los que estén situadas cada una de las personas referidas, para el cumplimiento de obligaciones conforme a la legislación que resulte aplicable, políticas internas, fines estadísticos y análisis de riesgo.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN.

Para resolver cualquier controversia que pudiera presentarse en relación con y derivado de la interpretación y cumplimiento de este Contrato, las Partes se someten expresamente a los tribunales competentes y leyes vigentes en la Ciudad de México, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por cualquier otro motivo.

VIGÉSIMA OCTAVA. REGISTRO ÚNICO DE GARANTÍAS.

El Fiduciario de conformidad con las instrucciones del Administrador, deberá llevar a cabo la inscripción del presente Contrato (y cualquier modificación al mismo) en el RUG, en términos del Artículo 389 de la LGTOC, así como a mantener vigente y actualizada dicha inscripción durante la vigencia del presente Contrato. Para realizar lo anterior, el Fiduciario contratará a un fedatario público

en México conforme a la instrucción que reciba del Fideicomitente o el Administrador para llevar a cabo la inscripción en el mencionado registro y las Partes del presente se obligan a llevar a cabo todos los actos necesarios para que el Fiduciario pueda llevar a cabo dicha inscripción, incluyendo, sin limitación y únicamente en caso de resultar necesario, la ratificación de las firmas del mismo ante un fedatario público.

El Fiduciario contará con un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles a partir de la Fecha de Emisión, para presentar el Fideicomiso a inscripción en el RUG. Asimismo, el Fiduciario deberá inscribir, dentro del mismo plazo a partir de la fecha en que se lleve a cabo, cualquier modificación al presente Fideicomiso y mantener cualesquier registros vigentes durante la vigencia del presente Fideicomiso, en el entendido que el Fiduciario deberá, entregar al Fideicomitente, al Administrador y al Representante Común, cuando cuente con ella, evidencia de la inscripción correspondiente, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en la cual surta efectos la misma, en el entendido además que, el Fiduciario se obliga a llevar a cabo los actos necesarios para cancelar cualquiera de dichos registros ante el RUG conforme a la instrucción que reciba del Fideicomitente o el Administrador.

Cualquier gasto o costo derivado de la inscripción del Contrato en el RUG, incluyendo sin limitación cualesquier honorarios del fedatario público, será considerado como Gastos de Emisión y Colocación y la inscripción de sus modificaciones, incluyendo sin limitación cualesquier honorarios del fedatario público, serán consideradas como Gastos de Mantenimiento.

VIGÉSIMA NOVENA. AVISO DE PRIVACIDAD.

El Fiduciario en su carácter de responsable del tratamiento de datos personales y con domicilio señalado en la Cláusula Vigésima Quinta del presente Fideicomiso, por este conducto comunica el aviso de privacidad que significa el documento físico, electrónico o en cualquier otro formato generado por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el “**Banco**”), (el “**Aviso de Privacidad**”), respecto del tratamiento de Datos Personales en los términos de lo establecido por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares (“**LFPDP**”).

Las Partes, otorgan al Banco, su consentimiento expreso para el tratamiento de datos personales a través de su firma autógrafa en el presente Contrato, aceptando desde este momento que el Fiduciario tendrá como finalidad usar los datos para (i) verificar y la identidad, del Fideicomitente, fideicomisarios, Administrador, miembros de Comité Técnico o personas autorizadas y relacionadas al amparo del presente Fideicomiso, (ii) integrar el expediente de identificación del cliente en cumplimiento de las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el Artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito, con la información y documentación necesaria para el desempeño del mandato fiduciario, así como las obligaciones que se deriven del mismo, y (iii) las demás actividades relacionadas con el desempeño de institución fiduciaria, siempre que ésta actúe en acatamiento de los Fines del Fideicomiso y por instrucciones del Fideicomitente, fideicomisarios, Administrador y/o Comité Técnico, según sea el caso. Asimismo, el Fiduciario otorga al Fideicomitente, fideicomisarios, Administrador y miembros del Comité Técnico, opciones y medios para limitar el uso o divulgación de los datos personales, mediante los procedimientos de ejercicio de derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición (“**Derechos ARCO**”) respecto del tratamiento de los datos personales. El Fideicomitente, fideicomisarios, Administrador o miembros del Comité Técnico podrán solicitar al Banco, en cualquier momento acceso a los Derechos ARCO, respecto de los datos personales que le conciernen mediante escrito dirigido al Banco, el cual deberá indicar la solicitud de ejercicio de Derechos ARCO, respecto de sus datos personales. El Banco, una vez que reciba la solicitud por escrito, comunicará al solicitante, en un plazo máximo de 20 (veinte) Días Hábiles, contados desde

la fecha en que recibió la solicitud, la determinación adoptada, con el propósito de que, si resulta procedente, se haga efectiva dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se comunique la respuesta. Tratándose de solicitudes de acceso a datos personales, procederá la entrega previa acreditación de la identidad del solicitante, dentro de un plazo de 15 (quince) Días Hábiles. Los plazos antes referidos podrán ser ampliados una sola vez por un periodo igual, siempre y cuando así lo justifiquen las circunstancias del caso. El Banco, podrá negar el acceso a los datos personales, o bien, a realizar la rectificación o cancelación o conceder la oposición al tratamiento de los mismos, en los supuestos establecidos en la LFPDP.

En caso de existir alguna modificación al Aviso de Privacidad, el Fiduciario lo comunicará a las Partes de conformidad con la Cláusula Vigésima Quinta del Fideicomiso.

TRIGESIMA. ANTICORRUPCIÓN Y ANTI-LAVADO DE DINERO.

Las Partes manifiestan que durante las negociaciones para la celebración del presente Contrato de Fideicomiso y durante la vigencia del mismo y de los trabajos derivados del mismo, se han conducido y se seguirán conduciendo con apego a las directivas siguientes: **(i)** cumplir con las obligaciones y restricciones estipuladas en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y las leyes secundarias derivadas; **(ii)** los recursos utilizados, para el objeto del presente instrumento, son de origen lícito; **(iii)** no se encuentran en alguno, o diversos, supuestos establecidos por los artículos 139, 139 Bis, 139 Ter, 139 Quater, 139 Quinquies, 148 Bis, 148 Ter, 148 Quater, 400 Bis o 400 Bis 1, del Código Penal Federal; **(iv)** que su empresa o empleados no se encuentran anotados en las denominadas listas de personas bloqueadas emitidas por organismos internacionales o locales; **(v)** las Reglas de Conducta para combatir la extorsión y el soborno publicadas por la Cámara de Comercio Internacional y a la Ley Federal Anticorrupción en Contrataciones Públicas de México; y **(vi)** cumplir cualquier legislación que les sea aplicable en materia de prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo, y que se comprometen a actuar conforme a las mismas en todo momento y hacia sus contrapartes y terceros.

TRIGESIMA PRIMERA. INDEMNIZACIÓN; RESPONSABILIDAD.

31.1 Ausencia de Responsabilidad. En la medida más amplia permitida por la ley aplicable, ni el Administrador, ni el Co-Inversionista Tercero, ni sus respectivas Afiliadas, subsidiarias, ni sus respectivos directores, funcionarios, administradores, accionistas, socios, miembros, gerentes, empleados, consejeros, representantes, asesores, agentes, ni los miembros del Comité Técnico (cada uno una “**Persona Exculpada**”) será responsable ante el Fideicomiso por **(i)** cualquier acción u omisión llevada a cabo, o que no sea llevada a cabo, por dicha Persona Exculpada, o por cualquier pérdida, reclamación, costo, daño, perjuicio o responsabilidad derivada de dicha acción u omisión, salvo que dicha pérdida, reclamación, costo, daño, perjuicio o responsabilidad resulte de la Negligencia Grave, dolo o mala fe de la Persona Exculpada, **(ii)** cualquier obligación fiscal impuesta al Fideicomiso, o **(iii)** cualesquiera pérdidas derivadas de la negligencia, dolo o mala fe del Fiduciario o de cualquier agente o delegado fiduciario del Fiduciario. Sin limitar la generalidad de lo anterior, cada Persona Exculpada estará, en el cumplimiento de sus obligaciones, completamente protegida si se basa en los registros del Fideicomiso y/o en la información, opiniones, reportes o declaraciones que sean preparados por profesionales, expertos u otros terceros que hayan sido seleccionados de manera razonable por el Fideicomiso, el Administrador o sus Afiliadas. En la medida más amplia permitida por ley aplicable, ningún miembro del Comité Técnico **(a)** tendrá un deber de lealtad o cualquier otra obligación con respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, del Fideicomiso o de los Tenedores, o **(b)** será responsable frente a otros miembros del Comité Técnico, del Fideicomiso o de los Tenedores por daños o por cualquier otra razón.

El Fiduciario será responsable ante las Partes y/o ante cualquier tercero, única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde el mismo baste y alcance, sin tener responsabilidad personal alguna en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para el cumplimiento de las obligaciones de las Partes de conformidad con el presente Contrato, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe o Negligencia Grave por parte del Fiduciario, así determinada por autoridad competente mediante sentencia firme e inapelable.

El Fiduciario no será responsable de las acciones, hechos u omisiones del Administrador, del Contador del Fideicomiso, del Representante Común, del Comité Técnico, o de terceras personas que actúen conforme al presente Contrato.

El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en este Contrato y en los documentos que se celebren conforme o en relación con el mismo. En caso de que el Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente al Administrador, al Comité Técnico y al Representante Común, a efecto de que éstos puedan llevar al cabo cualquier acción necesaria para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, momento a partir del cual cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario respecto de dicho aviso, demanda judicial o reclamación. No obstante, el Fiduciario deberá coadyuvar en lo que sea necesario para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

Las Partes convienen en que el Fiduciario únicamente actuará en los términos de las instrucciones que reciba en términos del presente Contrato, así como de conformidad con los demás términos establecidos en este Contrato que sean aplicables al Fiduciario.

Además de las otras obligaciones del Fiduciario de conformidad con este Contrato, el Fiduciario cumplirá con sus obligaciones de conformidad con el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la LGTOC; en el entendido, de que en cualquier supuesto que no sea expresamente previsto por este Contrato, el Fiduciario actuará estrictamente de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, siempre que no se afecten los derechos de los Tenedores, teniendo derecho a solicitar que se aclare el contenido de las mismas en el supuesto de que no fuere preciso.

31.2. Indemnización. En la medida más amplia permitida por ley, el Fideicomiso deberá indemnizar al Administrador, a sus respectivas Afiliadas, y a sus respectivos directores, funcionarios, accionistas, socios, miembros, gerentes, empleados, consejeros, representantes, administradores, asesores y agentes de cualquiera de ellos, a cada miembro del Comité Técnico (cada una, una **”Persona Indemnizada”**) de y en contra de todas y cualesquiera pérdidas, reclamaciones, costos, daños, o responsabilidades, individuales o solidarias, gastos (incluyendo, sin limitación, honorarios de abogados y demás gastos legales, que sean razonables y documentados), sentencias, multas, transacciones, y otras cantidades derivadas de cualquier reclamación, demanda, acción, o procedimiento, civil, penal, administrativo o de cualquier otra naturaleza (conjuntamente, los **“Daños”**), que estén relacionados con la constitución y cumplimiento del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, o con las operaciones del Administrador (en dicho carácter), del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, salvo que dichos Daños sean producto de la Negligencia Grave, dolo, mala fe o fraude de dichas Personas Indemnizadas según sea determinado por una sentencia o resolución emitida por un tribunal competente que sea definitiva e inapelable.

Los gastos incurridos por una Persona Indemnizada que sea parte de un procedimiento mencionado en el párrafo que antecede serán pagados o reembolsados por el Fideicomiso mediante la recepción por parte del Fiduciario de (i) una declaración escrita por la Persona Indemnizada en la que reconozca, de buena fe, que los requisitos de conducta necesarios para la indemnización por parte del Fideicomiso han sido cumplidos, y (ii) un compromiso escrito por parte de la Persona

Indemnizada para repagar cualquier monto recibido del Fideicomiso si se determina que dicha Persona Indemnizada no tenía derecho a recibir dicha indemnización conforme a lo establecido en la presente Cláusula.

El Fiduciario no podrá ser obligado a realizar gasto alguno con cargo a su propio patrimonio, o incurrir en responsabilidades financieras distintas de las que asume en su carácter de Fiduciario, en el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

El Fiduciario no tendrá obligación de confirmar o verificar la autenticidad de cualquier identificación, poder, reporte, certificado o documento que se le entregue al Fiduciario de conformidad con este Contrato. El Fiduciario no asume responsabilidad alguna respecto a cualquier declaración hecha por las demás Partes en el presente Fideicomiso o en los documentos relacionados con el mismo.

31.3. Indemnización al Fiduciario. Las Partes en este acto convienen que el Patrimonio del Fideicomiso servirá para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, a las empresas subsidiarias o afiliadas del Fiduciario, sus delegados fiduciarios, accionistas, consejeros, directores, empleados, asesores, incluidos en este último caso, sin limitación alguna, abogados, contadores, consultores, banqueros, financieros, asesores, funcionarios y cualquiera de los representantes de dichos asesores, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, laborales, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquiera de las personas mencionadas anteriormente derivadas de, o en relación con, en virtud de cualquiera las actividades u omisiones que realicen en relación con este Contrato, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe, o Negligencia Grave por parte del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia o resolución emitida por un tribunal competente que sea definitiva e inapelable, elevada a rango de cosa juzgada.

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

ENTRE

**BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO
FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE
FIDUCIARIO, COMO FIDUCIARIO EMISOR EN EL FIDEICOMISO EMISOR NÚMERO
5195**

Y

**FORTEM CAPITAL II, S.C., COMO FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR EN EL
FIDEICOMISO EMISOR NÚMERO 5195**

24 DE ENERO DE 2022

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE FECHA 24 DE ENERO DE 2022 (EL “CONTRATO”) QUE CELEBRAN POR UNA PARTE BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA (EL “FIDUCIARIO”), EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO, EN EL FIDEICOMISO (SEGÚN DICHO TÉRMINO SE DEFINE MÁS ADELANTE), REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS, MAURICIO RANGEL LAISEQUILLA Y KARLA VIVIANA ARÉVALO GONZÁLEZ; Y POR OTRA PARTE FORTEM CAPITAL II, S.C. COMO ADMINISTRADOR (EL “FIDEICOMITENTE” O EL “ADMINISTRADOR”, SEGÚN EL CONTEXTO LO REQUIERA), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR MIGUEL SÁNCHEZ NAVARRO MADERO, DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

ANTECEDENTES

I. Con fecha 24 de enero de 2022, se formalizó el contrato del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo identificado con el número 5195 (el “Fideicomiso”, el “Contrato de Fideicomiso” o el “Fideicomiso Emisor”, indistintamente), celebrado entre *Fortem Capital II, S.C.*, como fideicomitente y administrador ; *Banco Actinver, S.A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria*, como Fiduciario; y *Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero*, como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles (el “Representante Común”).

II. El presente Contrato se celebra conforme al acuerdo del Comité Técnico adoptado en la sesión inicial de fecha 24 de enero de 2022, así como de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

DECLARACIONES

I. El Administrador en este acto declara, a través de su representante legal:

1. Que es una sociedad civil, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos (“México”), según consta en la escritura pública número 157,288, de fecha 13 de agosto de 2021, otorgada ante la fe del licenciado José Eugenio Castañeda Escobedo, notario público número 211 de la Ciudad de México;

2. Que es su intención y deseo celebrar este Contrato y aceptar su designación como Administrador del Contrato de Fideicomiso, así como para cumplir con sus obligaciones conforme a lo previsto en este Contrato y en el Contrato de Fideicomiso, el cual declara conocer en su totalidad;

3. Que cuenta con plena capacidad legal y con las autorizaciones suficientes (corporativas u otras) para celebrar y cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato de conformidad con sus respectivos términos;

4. Que la celebración y el cumplimiento de este Contrato no viola o constituye un incumplimiento de **(i)** alguna disposición de los estatutos, acta constitutiva o cualquier otro documento constitutivo del Administrador, o **(ii)** cualquier convenio, contrato, licencia, resolución u orden de la cual el Administrador sea parte o por la cual el Administrador o cualquiera de sus activos

esté sujeto, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier Autoridad Gubernamental aplicable al Administrador;

5. Que el presente Contrato constituye una obligación válida del Administrador, exigible en su contra de conformidad con los términos del mismo, salvo por lo previsto en cualquier ley relativa a insolvencia, concurso mercantil, quiebra, reorganización u otras leyes que afecten los derechos de acreedores en forma general;

6. Que no se encuentra en ninguno de los supuestos previstos en la Ley de Concursos Mercantiles para ser declarado en concurso mercantil, y la celebración del presente Contrato así como el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo, no resultará en que se ubique en cualesquiera de dichos supuestos;

7. Que con excepción de las autorizaciones y aprobaciones que se han obtenido y que se encuentran en pleno vigor y efecto, no requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el presente Contrato, ni para llevar a cabo o cumplir con las obligaciones asumidas en los términos del presente Contrato, las cuales son legales, válidas y exigibles en contra del Administrador de conformidad con sus términos;

8. Que a esta fecha, no existe y, a su leal saber y entender, no tiene conocimiento de que exista riesgo de que vaya a iniciarse alguna acción, demanda, reclamación, requerimiento o procedimiento ante cualquier tribunal, dependencia gubernamental, árbitro u órgano jurisdiccional con respecto del Administrador o de su propiedad, que afecte la legalidad, validez o exigibilidad del presente Contrato; y

9. Que la persona que celebra el presente Contrato en nombre y representación del Administrador cuenta con poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones necesarias (corporativas u otras), para celebrar el presente Contrato, en su nombre y representación, según consta en la escritura pública que se describe en el inciso a) anterior de la presente Declaración I, y que dichos poderes, facultades y autorizaciones corporativas o de cualquier otra naturaleza no han sido revocadas, modificadas, o limitadas en forma alguna.

II. El Fiduciario en este acto declara, a través de sus delegados fiduciarios:

1. Que es una sociedad anónima, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como una institución de banca múltiple y para prestar servicios fiduciarios, según consta en la escritura pública número 69,375, de fecha 15 de noviembre de 2006, otorgada ante la fe del licenciado F. Javier Gutiérrez Silva, Notario Público número 147 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil 357980, con fecha 8 de enero de 2007;

2. Que es su intención y deseo celebrar el presente Contrato, y llevar a cabo todos y cada uno de los actos que sean necesarios o convenientes para la consecución de los Fines del Fideicomiso;

3. Que con excepción de las autorizaciones y aprobaciones que se han obtenido y que se encuentran en pleno vigor y efecto, no requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el presente Contrato, ni para cumplir o llevar a cabo las obligaciones asumidas por el mismo en los

términos del presente Contrato, las cuales son legales, válidas y exigibles en contra del Fiduciario de conformidad con sus términos;

4. Que la celebración de este Contrato y los demás documentos a que se refiere el mismo está permitida conforme a su objeto social, y ha sido debidamente autorizada mediante los actos corporativos necesarios y no incumple o resulta en incumplimiento de: **(i)** cualquier disposición de los estatutos sociales del Fiduciario o cualesquiera de las cláusulas de su escritura constitutiva, **(ii)** cualquier obligación, convenio, resolución, licencia, sentencia, laudo u otra orden del cual el Fiduciario sea parte o por virtud del cual el Fiduciario o cualquiera de sus activos o patrimonio se encuentre obligado, o **(iii)** cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier naturaleza.

5. Que no se encuentra, ni la celebración de este Contrato y ni el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo (incluyendo la celebración de los demás documentos que en el mismo se prevén), tendrá como resultado que el Fiduciario se encuentre: (i) en estado de insolvencia o sujeto a un procedimiento de quiebra o concurso mercantil en cualesquiera de sus etapas, (ii) en incumplimiento general de sus obligaciones, (iii) en un procedimiento de disolución, liquidación o algún otro de naturaleza análoga, o (iv) en incumplimiento de cualesquiera de sus obligaciones legales o convencionales.

6. Que no existe ni tiene conocimiento de que pudiere existir o iniciarse en el futuro alguna acción, demanda, reclamación, requerimiento o procedimiento judicial o extrajudicial que afecte o pudiere afectar la legalidad, validez o exigibilidad del presente Contrato y los demás documentos que en el mismo se prevén o la capacidad del Fiduciario de cumplir con sus obligaciones al amparo de dichos documentos.

7. Que el presente Contrato constituye, obligaciones legales, válidas y obligatorias del Administrador, exigibles de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el mismo;

8. Que sus delegados fiduciarios cuentan con las facultades suficientes y necesarias para celebrar este Contrato en nombre y representación del Fiduciario y tienen suficientes poderes y facultades para obligar a su representada en los términos de los mismos, según consta en la **(i)** escritura pública número 100,006 de fecha 9 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Sánchez, Notario Público número 50 de la Ciudad de México, e inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 357980* de fecha 6 de septiembre de 2018, en la que consta la designación por parte del Fiduciario de Mauricio Rangel Laisequilla como delegado fiduciario con firma "A", con facultades para suscribir títulos de crédito de manera mancomunada con un delegado fiduciario con firma "A" o bien, con un delegado fiduciario con firma "B"; y **(ii)** escritura pública número 101,740 de fecha 23 de octubre de 2020, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Sánchez, Notario Público número 50 de la Ciudad de México, misma que se encuentra inscrita de fecha 27 de abril de 2021 en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en la que consta la designación por parte del Fiduciario de Nydia Fabiola Bran Sosa como delegada fiduciaria con firma "A" con facultades para suscribir títulos de crédito de manera mancomunada con un delegado fiduciario con firma "A" o bien, con un delegado fiduciario con firma "B"; y de Ramiro Vázquez Hernández, Marco Antonio Tena Suarez, Gildardo Daniel Moreno Cerón y Karla Viviana Arévalo González como delegados fiduciarios con firma "B", con facultades para suscribir títulos de crédito de manera mancomunada con un delegado fiduciario con firma "A"; y

9. Que todas las declaraciones contenidas en este Contrato son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha.

10. Las obligaciones del Fiduciario conforme al presente Contrato son exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Contrato de Fideicomiso y en ningún caso deberán entenderse a título personal, por lo que su responderá única y exclusivamente hasta donde alcancen los activos del Patrimonio del Fideicomiso, y bajo ninguna circunstancia y por ningún concepto responderá con su patrimonio propio.

Expuesto lo anterior, las partes convienen las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES.

1.1 **Términos Definidos.** Los términos utilizados con mayúscula inicial en el presente Contrato tendrán el significado atribuido a dichos términos en el Contrato de Fideicomiso, salvo que dichos términos se encuentren definidos a continuación, en cuyo caso, prevalecerán estos términos para la interpretación del presente Contrato, sobre los términos del Contrato de Fideicomiso:

TÉRMINO	DEFINICIÓN
“Administrador”	Tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato, o cualquier otra Persona que lo sustituya en sus funciones.
“Administrador Sustituto”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Octava del presente Contrato.
“Apoderado”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 9.1 de la Cláusula Novena del presente Contrato.
“Comisión por Administración”	Tiene el significado que se le atribuye en el inciso 6.1 de la Cláusula Sexta del presente Contrato.
“Comisiones de los Proyectos”	Significa las comisiones que, en adición a la Comisión por Administración, el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas que preste servicios a los Vehículos de Inversión), tendrá derecho a recibir de los Vehículos de Inversión por la prestación de servicios a los Proyectos Inmobiliarios, y que serán comisiones por desarrollo, comisiones por arrendamiento, comisiones por administración de propiedades, comisiones por adquisición y comisiones de comercialización y ventas; en el entendido que, las Comisiones por Proyectos deberán cumplir con los términos establecidos en el Anexo “B” del Contrato de Administración
“Contador del Fideicomiso”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Fideicomiso.
“Contrato de Administración Sustituto”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Octava del presente Contrato.

<p>“Contrato Fideicomiso”</p>	<p>de Tiene el significado que se le atribuye en el Antecedente I del presente Contrato.</p>
<p>“CUAE”</p>	<p>Significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la CNBV que contraten servicios de Auditoría Externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, según las mismas hayan sido y sean modificadas de tiempo en tiempo.</p>
<p>“CUF”</p>	<p>Significa las Disposiciones de carácter general en materia financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro.</p>
<p>“Daño Significativo Adverso”</p>	<p>Significa cualquier daño ocasionado al valor del Patrimonio del Fideicomiso que represente una afectación superior al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, según el mismo haya sido determinado conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso por un Valuador Independiente y confirmado por el Auditor Externo; en el entendido, que un Daño Significativo Adverso se determinará por evento o suceso y no de manera acumulada.</p>
<p>“Evento de Remoción del Administrador”</p>	<p>Significa que ocurra cualquiera de los siguientes casos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Que el Administrador o cualquiera de los Funcionarios Clave incurran en actos de Negligencia Grave en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Fideicomiso y/o el presente Contrato, que no hayan sido subsanados dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que el Administrador o los Funcionarios Clave incurran en dicho acto, en el entendido, que cada acto deberá resultar en un Daño Significativo Adverso al Fideicomiso, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en sentencia definitiva e inapelable y por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto a dicho punto; o 2. Que el Administrador o cualquiera de los Funcionarios Clave incurran en actos de fraude, dolo o mala fe en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Fideicomiso y/o el presente Contrato, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en sentencia definitiva e inapelable y por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto; o 3. Que el Administrador entre en un proceso de liquidación o disolución, o que un tribunal competente declare la insolvencia o la quiebra del Administrador, y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 90 (noventa) Días Hábles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que

	<p>haya dado inicio a dicho proceso; o</p> <p>4. Que cualquiera de los Funcionarios Clave del Administrador sean declarados culpables de cualquier delito de índole patrimonial por un tribunal competente, en sentencia o resolución obtenida en sentencia definitiva e inapelable, y que (1) dentro de los 30 (treinta) Días Hábles siguientes a que se declare su culpabilidad, el Administrador no haya restituido al Fideicomiso cualquier pérdida derivada de dicho delito, en su caso; y (2) no haya sido propuesto por el Administrador a los Miembros Independientes del Comité Técnico un Funcionario Clave del Administrador sustituto para reemplazar a dicho Funcionario Clave del Administrador como Funcionario Clave del Administrador bajo el Contrato de Fideicomiso dentro de los 30 (treinta) Días Hábles siguientes a que se declare su culpabilidad; en el entendido, que cualquier retraso en la sustitución del Funcionario Clave del Administrador no atribuible al Administrador no se considerará como un Evento de Remoción del Administrador; o</p> <p>5. Que el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas incumpla materialmente con sus obligaciones de exclusividad de conformidad con la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso; o</p> <p>6. Si alguna de las declaraciones del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso o el presente Contrato resulta falsa, siempre y cuando (a) dicha declaración resulta en un Daño Significativo Adverso al Fideicomiso según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en sentencia definitiva e inapelable y por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto a dicho punto; y (b) no sea subsanada dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a que el Administrador tenga conocimiento de dicha falsedad; o</p> <p>7. Si los socios actuales del Administrador transmiten total o parcialmente las partes sociales representativas del capital social del Administrador de las que son propietarios a un tercero, en ambos casos, sin el previo consentimiento de la Asamblea de Tenedores (cuyo consentimiento deberá de ser otorgado en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de aquéllos Tenedores que representen cuando menos el 80% (ochenta por ciento) de los Certificados en circulación), en el entendido, que los actuales socios del Administrador podrán transmitir las partes sociales representativas del capital social del Administrador de las que son propietarios entre ellos o entre sus Partes Relacionadas sin restricción alguna, mediante simple notificación por escrito al Comité Técnico y sin que dicha transmisión constituya un “Evento de Remoción del Administrador” conforme al presente Contrato; o</p>
--	---

	<p>8. Si el Administrador no subsana un Evento de Funcionarios Clave durante el Periodo de Inversión dentro del Periodo de Cura de Funcionario Clave conforme a lo establecido en la Cláusula Décima, numeral 10.2 del Contrato de Fideicomiso, o si el Administrador no subsana un Evento de Funcionarios Clave dentro de los 180 (ciento ochenta) días siguientes a que el mismo le haya sido notificado al Administrador (periodo que podrá extenderse por un periodo adicional de 60 (sesenta) días calendarios a solicitud del Administrador con la aprobación previa de los Tenedores que representen al menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación) ; o</p> <p>9. Si el Fideicomiso, previa instrucción del Administrador, realiza sin la aprobación de la Asamblea de Tenedores Inversiones que no cumplan con los Lineamientos de Inversión, según sea determinado por un asesor inmobiliario independiente designado por la Asamblea de Tenedores; o</p> <p>10. Si el Administrador incumple con sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso o en el presente Contrato, siempre y cuando dicho incumplimiento (i) resulte en un Daño Significativo Adverso al Fideicomiso, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en sentencia definitiva e inapelable; y (ii) no sea subsanado de conformidad con lo establecido en la Cláusula 7.1(c) del presente Contrato; en el entendido, que el Administrador no podrá ser removido por un Evento de Remoción del Administrador en caso de reducciones al valor de las Inversiones ocasionadas por factores externos generales no atribuibles a ninguna de las causas listadas en los numerales (i) a (ix) anteriores.</p>
<p>"Fecha de Remoción del Administrador"</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 8 del presente Contrato.</p>
<p>"Fiduciario"</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato, e incluye a cualquier Persona que lo sustituya en sus funciones.</p>
<p>"INPC"</p>	<p>Significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor.</p>
<p>"México"</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye en la Declaración I del presente Contrato.</p>
<p>"Patrimonio del Fideicomiso"</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>"Periodo Intermedio"</p>	<p>Significa el período comprendido entre la fecha en que concluya el Periodo de Inversión y la fecha en que concluya el quinto año de vigencia de la Emisión.</p>

<p>“Representante Común”</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye en el Antecedente I del presente Contrato, e incluye a cualquier Persona que lo sustituya en sus funciones.</p>
<p>“Servicios”</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 2.2 de la Cláusula Segunda del presente Contrato.</p>
<p>“Valor del Vehículo de Inversión”</p>	<p>significa (a) el valor de avalúo del Vehículo de Inversión según sea determinado de conformidad con el inciso (a) de la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso, más las adiciones a dicho valor que reflejen las inversiones de capital realizadas con posterioridad a la fecha de dicho avalúo o, para cualquier Vehículo de Inversión que no haya sido valuado conforme al inciso (a) de la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso, el costo de adquisición de dicho Vehículo de Inversión más las inversiones de capital que no hayan sido reflejadas en dicho costo de adquisición; más (b) el valor en libros de cualesquiera otros activos que formen parte del patrimonio del Vehículo de Inversión; menos, (c) el monto de toda la deuda, los pasivos y obligaciones del Vehículo de Inversión.</p>
<p>“Valor de Avalúo Extraordinario”</p>	<p>Significa el valor de avalúo extraordinario que se obtenga del proceso que se describe en el documento que se adjunta al presente Contrato como Anexo “A”.</p>

1.2 Interpretación de Términos Definidos.

Las Partes convienen en que los encabezados que aparecen en cada una de las Cláusulas y Secciones de este Contrato son exclusivamente para facilitar su lectura y, por consiguiente, no se considerará que definen, limitan o describen el contenido de las Cláusulas y Secciones del mismo, ni para efectos de su interpretación y cumplimiento.

Las Partes acuerdan que las declaraciones, definiciones, Cláusulas, Secciones y anexos de este Contrato, son parte integrante del Contrato de Fideicomiso.

Salvo que se requiera lo contrario debido al contexto, las palabras “del presente”, “en el presente” y “conforme al presente”, y las palabras de significado similar siempre que sean utilizadas en este Contrato se referirán a este Contrato en su totalidad y no a disposiciones en específico del mismo. Los términos cláusula, declaración y anexo se refieren a las Cláusulas, Declaraciones y Anexos de este Contrato, salvo que se especifique lo contrario.

Todos los términos definidos en este Contrato en forma singular o plural serán igualmente aplicables al plural y al singular, respectivamente, de los términos definidos y el género masculino, femenino o neutro incluirá todos los géneros.

Asimismo, referencias a **(i)** cualquier contrato, convenio, documento o instrumento incluye la referencia a dicho contrato, convenio, documento o instrumento, según el mismo sea modificado, ya sea total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento, y **(ii)** cualquier ley, norma, circular o reglamento incluye las reformas a los mismos en cualquier momento o a cualquier ley, norma, circular o reglamento que los sustituya.

SEGUNDA. NOMBRAMIENTO DEL ADMINISTRADOR; ACEPTACIÓN DEL ADMINISTRADOR; SERVICIOS; DEBERES.

2.1 Nombramiento. El Fiduciario en este acto nombra y contrata al Administrador, y el Administrador en este acto acepta el nombramiento hecho por el Fiduciario y se obliga frente al Fiduciario, a llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en el presente Contrato conforme a los términos y sujeto a las condiciones previstas en los mismos.

2.2 Servicios. El Fiduciario encomienda al Administrador la prestación de los servicios que se describen a continuación, y el Administrador se obliga a prestar al Fiduciario los siguientes servicios (en conjunto, los “**Servicios**”):

A. Identificar, investigar, analizar, estructurar, asesorar, opinar, negociar y, en su caso, ejecutar, esto último, a solicitud del Fiduciario, las potenciales Inversiones que a través de los Vehículos de Inversión efectúe el Fiduciario;

B. Investigar, analizar, estructurar, asesorar, opinar, negociar y, en su caso, ejecutar, esto último, a solicitud del Fiduciario, las potenciales Desinversiones;

C. Llevar a cabo todos los actos y gestiones, que estén dentro de su control, a efecto de que se negocien y celebren las Inversiones y Desinversiones correspondientes conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;

D. Respecto de cualquier Inversión que realice o tenga la intención de realizar, asesorase de expertos y tomar las medidas a su alcance para que la Inversión de que se trate se realice conforme a lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable, incluyendo disposiciones de carácter fiscal, de seguridad social, laboral de prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo y ambiental;

E. Prestar toda clase de servicios de gestoría, directamente o a través de terceros, que sean necesarios para la realización por parte del Fideicomiso de Inversiones y Desinversiones, incluyendo la obtención de permisos, licencias, concesiones y/o autorizaciones ante las autoridades federales o locales competentes que sean necesarios para la realización de las Inversiones o de las Desinversiones;

F. Junto con el Contador del Fideicomiso, llevar a cabo la presentación de las declaraciones de impuestos del Fideicomiso de conformidad con la legislación aplicable y dar cumplimiento a las obligaciones fiscales establecidas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitar los pronunciamientos en materia fiscal y tributaria vigentes;

G. De así solicitarlo el Fiduciario, asistir al Fiduciario con la preparación, presentación y negociación de cualesquier reportes y solicitudes de autorizaciones requeridos por cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo la CNBV y la Bolsa de Valores;

H. Proporcionar servicios de administración de las Inversiones, y llevar a cabo los demás actos necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, el cumplimiento de las obligaciones en materia de prevención de lavado de dinero, FATCA, CRS, laborales y/o de

seguridad social que correspondan al Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión y/o las sociedades o asociaciones constituidas por éstos, directa o indirectamente; y

I. En general, llevar a cabo cualesquiera otras actividades de asesoría, o relacionadas con la administración de Inversiones o respecto de Desinversiones, que sean necesarias para que el Administrador cumpla con sus obligaciones conforme al presente Contrato y el Contrato de Fideicomiso.

2.3 Deberes.

A. El Administrador deberán en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la LMV en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que éste realice, en cada caso, según dichos deberes sean restringidos o modificados de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y del presente Contrato.

B. El Administrador deberá desempeñar los Servicios de buena fe y en lo que considere es en el mejor interés del Fideicomiso, de los Tenedores y de los Vehículos de Inversión.

TERCERA. OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR.

En adición a las obligaciones del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso, y a efecto de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Administrador se obliga a:

3.1 Búsqueda de Oportunidades de Inversión. El Administrador se obliga a investigar, evaluar y estructurar las Inversiones potenciales del Fideicomiso; en el entendido, que cada una de dichas Inversiones potenciales deberá cumplir con los Lineamientos de Inversión (salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe lo contrario).

3.2 Co-Inversión con Vehículos Paralelos y Co-Inversionistas Terceros. El Administrador se obliga a investigar, evaluar y estructurar oportunidades de Inversión para co-invertir con Vehículos Paralelos o asociarse con Co-Inversionistas Terceros, a efecto de que el Fideicomiso co-invierta con dichos Vehículos Paralelos o Co-Inversionistas Terceros en Proyectos Inmobiliarios que cumplan con los Lineamientos de Inversión que sean acordados entre el Fideicomiso y dicho Vehículo Paralelo o Co-Inversionista Tercero; en el entendido, que las Inversiones que se realicen a través de dichas plataformas deberán en cualquier caso cumplir con los Lineamientos de Inversión y los demás requisitos que, en su caso, se establezcan en el Contrato de Fideicomiso.

3.3 Inversiones. El Administrador podrá instruir por escrito al Fiduciario para que realice Inversiones en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso siempre y cuando dichas Inversiones **(i)** cumplan en todo momento con las disposiciones establecidas en la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso, **(ii)** cumplan con los Lineamientos de Inversión descritos en la Sección 8.1 del Contrato de Fideicomiso (salvo cuando se haya aprobado), **(iii)** se haya obtenido la autorización previa de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico, según resulte aplicable, conforme al Contrato de Fideicomiso; y **(iv)** cumplan con lo establecido en la Cláusula 9.2 del contrato de Fideicomiso.

3.4. Responsabilidad. Este Contrato deberá considerarse como un contrato que tiene como objeto la prestación de servicios independientes, del que no resulta una relación de subordinación entre el Fiduciario y el Administrador o sus respectivos funcionarios, empleados,

prestadores de servicios y asesores. En consecuencia, el Administrador será el único responsable de cualquier controversia y/o responsabilidad de carácter laboral, que surja en contra del Administrador por sus respectivos funcionarios y empleados, y el Administrador conviene en indemnizar y sacar en paz y a salvo: al Fiduciario, junto con todos sus representantes, delegados fiduciarios, trabajadores, apoderados y demás empleados, de cualquier reclamación laboral, procedimiento (sea o no judicial), juicio, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, sanción, acción o resolución que sea o que exista la amenaza de que pueda ser promovida, iniciada, emitida o presentada por cualquier Persona con autoridad competente suficiente en contra del Fideicomiso o el Fiduciario en relación con el presente Contrato, siendo el Administrador el único responsable de cualquier controversia y/o responsabilidad de carácter laboral, que surja como consecuencia de las actividades que se llevarán a cabo en el Fideicomiso; y al Representante Común respecto de cualquier responsabilidad laboral relacionada o que resulte en relación con el presente Contrato.

El Administrador determinará exclusivamente y en todo momento las actividades, generales y específicas, que serán desempeñadas por su personal (incluyendo cualesquiera empleados, directores, representantes y/o contratistas) y será el único responsable de la dirección y supervisión de dicho personal en el desempeño de los Servicios. El personal del Administrador actuará sujeto a las instrucciones y al control general del Administrador, por lo que el Fiduciario no podrá dar instrucciones al personal del Administrador.

Asimismo, el Administrador seleccionará al personal más apropiado para desempeñar las actividades necesarias para la prestación de los Servicios, el cual podrá ser sustituido enteramente a juicio del Administrador. El personal designado para prestar los Servicios podría, a su vez, desempeñar tareas relacionadas con la prestación de servicios para otros clientes del Administrador. El Administrador deberá proporcionar a dicho personal las herramientas de trabajo necesarias para desempeñar sus funciones.

El Administrador definirá en los lugares y horarios en los que su personal desempeñará las actividades necesarias para la prestación de los Servicios. Asimismo, corresponderá exclusivamente al Administrador establecer el sistema de compensación e incentivos del personal que considere apropiado, así como las métricas para evaluar el desempeño de su personal, sin la intervención del Fiduciario.

De tal suerte, las Partes reconocen expresamente que **(i)** para la prestación de los Servicios, el Administrador no proporcionará ni pondrá su personal a disposición del Fiduciario ni del Fideicomiso; y **(ii)** el Administrador se deberá considerar como la única parte que se beneficia de los servicios prestados por su personal, por lo que la relación entre el Administrador y el Fiduciario y/o el Fideicomiso no deberá considerarse como subcontratación de personal conforme a la Ley Federal del Trabajo y las demás disposiciones legales.

CUARTA. CONTRATISTAS TERCEROS.

El Administrador podrá encomendar, delegar o ceder cualquiera de sus derechos u obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y el presente Contrato a cualquier tercero incluyendo sin limitar a cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias; en el entendido, que el Administrador continuará siendo directamente responsable en todo momento respecto de dichas obligaciones o facultades subcontratadas frente al Fideicomiso; y en el entendido, además, que en los casos en que se contrate a una Afiliada o subsidiaria y dicha operación constituya una operación con Partes Relacionadas conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador requerirá de

la autorización previa del Comité Técnico, la cual deberá ser otorgada en una sesión en la cual los Miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a votar respecto de dicho asunto, o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda. Adicionalmente, el Administrador responderá frente al Fiduciario por los servicios que presten terceros con los que el Administrador haya subcontratado dichos servicios.

El Administrador estará autorizado, sin requerir el consentimiento de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico, para subcontratar a un prestador de servicios quien, en ningún caso formará parte de las decisiones para la realización de Inversiones o la determinación de la asignación de Inversiones, según lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, dicha subcontratación no liberará al Administrador de sus obligaciones conforme al presente Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, y éste seguirá siendo responsable junto con dicha Persona por cualquier responsabilidad que surja como resultado de los actos que lleve a cabo dicha Persona en virtud de la subcontratación.

QUINTA. CONSULTORES DEL ADMINISTRADOR.

El Administrador podrá contratar a uno o más consultores respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso o en el presente Contrato; en el entendido, que el Administrador no podrá delegar a dichos consultores ninguna de sus obligaciones o facultades establecidas en el Contrato de Fideicomiso o en el presente Contrato. Los honorarios de dichos consultores deberán ser aprobados previamente por el Comité Técnico, y los mismos serán considerados como Gastos de Mantenimiento para los efectos del Contrato de Fideicomiso.

SEXTA. COMISIÓN DEL ADMINISTRADOR.

6.1 Comisión por Administración. El Administrador (o cualquiera de sus Partes Relacionadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) tendrá derecho a recibir por adelantado y de manera trimestral, dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada trimestre una comisión por administración (la “Comisión por Administración”) del Fideicomiso, en un monto equivalente a: **(i)** durante el Periodo de Inversión, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido, que si el Periodo de Inversión ha sido extendido, durante el periodo de extensión, la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido, conforme al sub-inciso (ii) siguiente; **(ii)** durante el Periodo Intermedio, al 1.35%% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido, y **(iii)** una vez concluido el Periodo Intermedio, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido.

6.2 Actualización de la Comisión del Administrador. No obstante cualquier disposición contenida en la presente Cláusula, por cada ocasión que ocurra un incremento del 6% (seispor ciento) al INPC, por incremento anual, tomando como base el INPC publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en la fecha de firma del presente Contrato, el Administrador tendrá el derecho de solicitar a la Asamblea de Tenedores que las Comisiones por Administración sean actualizadas para reflejar el incremento que haya tenido el INPC durante dicho periodo; en el entendido, que una vez que se actualicen las Comisiones por Administración conforme al presente inciso **(b)**, a partir de esa fecha se tomará como nueva base el INPC publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en la fecha de dicha actualización para efectos de contabilizar el siguiente incremento del 6% (seispor ciento) al INPC por incremento anual, y así sucesivamente durante la vigencia del presente Contrato.

6.3 Comisiones por Proyectos. En caso de que así lo apruebe el Comité Técnico, el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas podrán prestar a los Vehículos de Inversión constituidos para efectos de los Proyectos Inmobiliarios, que serán desarrollo, arrendamiento, administración de propiedades adquisiciones y comercialización y ventas.

En términos de lo anterior, el Administrador, o cualquiera de sus Afiliadas, por la prestación de sus servicios a los Proyectos Inmobiliarios, tendrán derecho a recibir Comisiones de los Proyectos; en el entendido que, dichas comisiones deberán ser establecidas en los términos previsto en el **Anexo “B”** del presente Contrato, salvo que se cuente con la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

6.4 Limitación de Obligaciones. Las Partes reconocen que el Fiduciario únicamente responderá sobre de las obligaciones contraídas en el presente Contrato hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso, y en ningún momento responderá con patrimonio propio.

SÉPTIMA. REMOCIÓN DEL ADMINISTRADOR.

7.1 Remoción del Administrador con Causa. Sujeto al derecho del Administrador de remediar un Evento de Remoción del Administrador en los términos establecidos en el Contrato de Administración, la Asamblea de Tenedores, en términos de la Sección 16.7.3 del Contrato de Fideicomiso, podrá remover y reemplazar al Administrador en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador, sujeto a lo siguiente:

A. Comisión del Administrador. En la Fecha de Remoción del Administrador, el Fiduciario pagará al Administrador removido todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha de Remoción del Administrador, calculadas conforme a la Cláusula Sexta del presente Contrato. El Fiduciario deberá de usar todos los montos disponibles depositados en las Cuentas del Fideicomiso (excepto por la Reserva para Gastos de Asesoría) para pagar dichas Comisiones por Administración al Administrador en los términos establecidos en el presente Contrato, en el entendido, que en caso de que no existan recursos suficientes para liquidar los montos adeudados al Administrador conforme a este inciso **(A)**, el Fiduciario, en dicho carácter, estará obligado a suscribir un pagaré negociable que constituya un título de crédito ejecutivo conforme a la LGTOC a la orden del Administrador (o de cualquier otra Afiliada del Administrador, según lo instruya el Administrador por escrito) por un monto principal que sea equivalente a los montos adeudados al Administrador conforme a la presente Cláusula, el cual tendrá como fecha de vencimiento a más tardar el día que sea un año a partir de la Fecha de Remoción del Administrador.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que la remoción del Administrador sea consecuencia de cualquiera de los Eventos de Remoción del Administrador, si se determina por un tribunal competente en sentencia definitiva e inapelable que dicho supuesto “Evento de Remoción del Administrador” no tuvo lugar, el Fiduciario deberá pagar al Administrador removido, además de las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha de Remoción del Administrador, el monto que sea menor entre **(i)** el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha de Remoción del Administrador hasta la Fecha Estimada de Desinversión, y **(ii)** el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha de Remoción del Administrador hasta la fecha que sea 1 (un) año calendario a partir de dicha fecha, calculadas conforme a la Cláusula Sexta del presente Contrato.

B. Miembro del Comité Técnico designado por el Administrador. En caso de que el Administrador sea removido con causa conforme a la presente Sección 7.1 y la Sección 10.4 del Contrato de Fideicomiso, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador dejarán de formar parte del mismo.

C. Cura de Evento de Remoción del Administrador. Se considerará que un Evento de Remoción del Administrador ha sido remediado si **(i)** el Administrador presenta a la Asamblea de Tenedores dentro de los 30 (treinta) días calendario siguientes a la fecha en que ocurra el Evento de Remoción del Administrador un plan en el que describa los actos a realizar y los plazos para llevarlos a cabo a fin de remediar el Evento de Remoción del Administrador correspondiente; **(ii)** la Asamblea de Tenedores aprueba dicho plan (con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto otorgado en una asamblea en la que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, por lo que deberán informar dicha circunstancia en la Asamblea de Tenedores y dicho Tenedor se considerará que tiene un conflicto de interés); y **(iii)** el Administrador remedia el Evento de Remoción del Administrador en los términos establecidos en el plan dentro de los 60 (sesenta) días calendario contados a partir de que dicho plan haya sido aprobado por la Asamblea de Tenedores, salvo por aquellos Eventos de Remoción del Administrador que contemplan un periodo de cura específico (o en un plazo mayor según lo apruebe la Asamblea de Tenedores). Asimismo, se considerará que el Administrador ha remediado un Evento de Remoción del Administrador si **(a)** termina su relación profesional o laboral (según sea el caso) con las Personas que llevaron cabo las conductas que constituyen el Evento de Remoción del Administrador, en caso de resultar aplicable; y **(b)** resarce al Fideicomiso por cualquier pérdida financiera causada por dichas conductas; en el entendido, que en este caso, los Eventos de Remoción del Administrador establecidos en los numerales **(2)**, **(3)** y **(5)** de la definición de “Evento de Remoción del Administrador” solamente podrán ser subsanables con el consentimiento de la Asamblea de Tenedores. No obstante lo anterior, el Administrador no podrá subsanar más de 2 (dos) veces un mismo Evento de Remoción del Administrador en el que haya incurrido.

D. Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso. La Asamblea de Tenedores que apruebe la remoción del Administrador con causa conforme a la presente Sección 7.1, deberá instruir al Fiduciario para que inicie la desinversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 21.1 del Contrato de Fideicomiso.

E. Eventos de Funcionarios Clave. En caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador establecido en el numeral **(8)** de la definición de “Evento de Remoción del Administrador” y el Evento de Funcionarios Clave durante el Periodo de Inversión o Evento de Funcionarios Clave de Desinversión, según corresponda, haya ocurrido por caso fortuito, fuerza mayor, o por cualquier otra causa no atribuible a la Negligencia Grave, fraude, dolo o mala fe por parte de los Funcionarios Clave respectivos, el Administrador podrá ser removido con causa conforme a lo establecido en el primer párrafo de la presente Cláusula 7.1; en el entendido, que las consecuencias de dicha remoción serán aquéllas establecidas en los párrafos **(A)**, **(B)**, **(C)** y **(D)** de la Cláusula 7.2 siguiente.

7.2 Remoción del Administrador sin Causa. El Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento por los Tenedores mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores válidamente instalada con la aprobación del 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto (en la que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto), sujeto a lo siguiente:

A. Comisiones por Administración. El Fiduciario pagará al Administrador removido en la Fecha de Remoción del Administrador **(i)** todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha de Remoción del Administrador, calculadas conforme a la Cláusula Sexta del presente Contrato; más **(ii)** el monto que sea menor entre **(a)** el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha de Remoción del Administrador hasta la Fecha Estimada de Desinversión, y **(b)** el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha de Remoción del Administrador hasta la fecha que sea 1 (un) año calendario a partir de dicha fecha, calculadas conforme a la Cláusula Sexta del presente Contrato.

B. Distribuciones por Desempeño. En la Fecha de Remoción del Administrador, el Fiduciario deberá pagar a Fortem Capital, en su carácter de fideicomisario en segundo lugar del Fideicomiso (o a una Afiliada de Fortem Capital que éste le indique al Fiduciario por escrito), una cantidad equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado en su favor si todas las Inversiones fueran desinvertidas en la Fecha de Remoción del Administrador al Valor del Vehículo de Inversión más reciente de los Vehículos de Inversión relacionados con dichas Inversiones, y los ingresos obtenidos de dichas desinversiones fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario realizará las Llamadas de Capital adicionales necesarias a los Tenedores y/o desembolsará fondos de las Cuentas del Fideicomiso, a efecto de pagar dichas cantidades a Fortem Capital (o sus respectivas Afiliadas); en el entendido, que el Fiduciario utilizará las Llamadas de Capital adicionales y los fondos de las Cuentas del Fideicomiso correspondientes para pagar las Distribuciones por Desempeño que correspondan.

C. Miembro del Comité Técnico designado por el Administrador. En caso de que el Administrador sea removido sin causa conforme a la presente Sección 7.2 y la Sección 10.5 del Contrato de Fideicomiso, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador dejarán de formar parte del mismo.

D. Compra de Inversiones. Además del derecho de recibir las Comisiones por Administración y las Distribuciones por Desempeño conforme a los incisos **(A)** y **(B)** anteriores, en caso de que el Administrador sea removido sin causa por los Tenedores conforme a lo establecido en la presente Sección 7.2, el Administrador tendrá el derecho de adquirir, a discreción del Administrador, directamente o a través de quien designe, todas las Inversiones o las acciones, partes sociales o derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión que sean propiedad del Fideicomiso a un 100% (cien por ciento) del Valor de Avalúo Extraordinario que al efecto se prepare de conformidad con el Anexo A y sea instruido por el Comité Técnico (conforme a lo resuelto por sus Miembros Independientes) al Fiduciario. En caso que el Administrador ejerza el derecho contemplado en este párrafo, el Fideicomiso estará obligado a ceder, o enajenar en términos de la legislación aplicable, todas las Inversiones y/o los Vehículos de Inversión al Administrador o la persona designada por el Administrador, siempre y cuando el Fiduciario reciba del Administrador una notificación para ese efecto, dentro de un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Remoción del Administrador y sea instruido por el Comité Técnico (conforme a lo resuelto por sus Miembros Independientes). El Fiduciario estará obligado a realizar los actos que fueren necesarios a fin de dar cumplimiento a lo que se conviene en este párrafo, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, realizar los actos que fueren necesarios para enajenar, contra pago, las Inversiones y/o los Vehículos de Inversión correspondientes dentro de los 60 (sesenta) días calendario siguientes a que el Administrador entregue la notificación correspondiente y sea instruido por el Comité Técnico (conforme a lo resuelto por sus Miembros Independientes). Los pagos correspondientes deberán realizarse dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones que se convengan en la documentación que hubiere sido firmada, incluyendo, de

manera enunciativa, más no limitativa, la obtención de las autorizaciones gubernamentales necesarias. El Administrador tendrá derecho a que el precio a su cargo (o a cargo de la Persona que corresponda) por la adquisición de las Inversiones y/o los Vehículos de Inversión que decida adquirir, sea compensado total o parcialmente, contra los derechos de cobro que tenga el Administrador en contra del Fideicomiso. En caso que el Administrador ejerza el derecho contemplado en este inciso y el monto en conjunto de las Inversiones o las acciones, partes sociales o derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión que sean propiedad del Fideicomiso conforme al Valor de Avalúo Extraordinario representen el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola deberá contarse con autorización de la Asamblea de Tenedores de conformidad con el inciso C de la sección 16.7.1. del Contrato de Fideicomiso.

7.3 Obligación de Exclusividad. En caso de que el Administrador sea removido con o sin causa conforme a las Secciones 7.1 y 7.2 anteriores, a partir de la fecha en la que la Asamblea de Tenedores haya aprobado la remoción del Administrador con o sin causa, todas las obligaciones de exclusividad conforme a lo establecido en la Sección 8.8 del Contrato de Fideicomiso se darán por terminadas.

7.4 Llamadas de Capital y Cálculos. Todas las Llamadas de Capital a las que se hace referencia en la Sección 7.7 del Contrato de Fideicomiso, serán llevadas a cabo por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador removido, y todas las cantidades pagaderas al Administrador removido de conformidad con dichas Cláusulas serán determinadas por el Administrador removido y verificadas por el Auditor Externo (en el entendido que para estos efectos, el Fiduciario deberá prever su contratación), y de igual manera el Administrador removido deberá proporcionar al Representante Común el detalle del cálculo de dichas cantidades.

7.5 Pagos al Administrador Removido. Todas y cualesquier cantidades pagaderas al Administrador removido conforme a lo establecido en las Secciones 7.1 y 7.2 del presente Contrato deberán pagarse por el Fiduciario con fondos depositados en las Cuentas del Fideicomiso.

7.6 Nuevas Inversiones. En caso de que el Administrador sea removido con o sin causa conforme a las Secciones 7.1 y 7.2 anteriores, a partir de la fecha en la que la Asamblea de Tenedores haya aprobado la remoción del Administrador con o sin causa, el Administrador no podrá, sin previa autorización de la Asamblea de Tenedores, instruir al Fiduciario para que lleve a cabo nuevas Inversiones o Inversiones de Seguimiento para ampliar o mejorar una Inversión existente.

OCTAVA. SUSTITUTO DEL ADMINISTRADOR.

En caso de remoción del Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula Séptima anterior, la remoción del Administrador sólo surtirá efectos a partir de la fecha en la que (la “**Fecha de Remoción del Administrador**”) (i) un administrador sustituto (el “**Administrador Sustituto**”) haya sido designado en una Asamblea de Tenedores; (ii) dicho Administrador Sustituto haya celebrado un contrato de administración sustituto (el “**Contrato de Administración Sustituto**”) con el Fiduciario que contenga términos sustancialmente similares a los términos contenidos en el presente Contrato y en el Contrato de Fideicomiso; y (iii) todas las cantidades adeudadas al Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al presente Contrato hayan sido pagadas en su totalidad o el Fiduciario haya suscrito un pagaré negociable que constituya un título de crédito

ejecutivo conforme a la LGTOC a la orden del Administrador (o de cualquier otra Afiliada del Administrador, según lo instruya el Administrador por escrito) por un monto principal equivalente a los montos adeudados al Administrador y que tenga como fecha de vencimiento a más tardar el día que sea un año a partir de la Fecha de Remoción del Administrador; en el entendido, que en tanto no se actualicen los supuestos establecidos los numerales **(i)** a **(iii)** anteriores, el Administrador continuará como administrador del Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y tendrá derecho al pago de las cantidades pagaderas al Administrador en términos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y el presente Contrato; y en el entendido, además, que en tanto no se actualicen los supuestos establecidos los numerales **(i)** a **(iii)** anteriores, el Fideicomiso no podrá llevar a cabo nuevas Inversiones o Inversiones de Seguimiento para ampliar o mejorar una Inversión existente.

NOVENA. PODERES DEL ADMINISTRADOR.

9.1 Otorgamiento de Poderes. De conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico, el Fiduciario otorgará al Administrador y a aquellas Personas designadas por el Administrador bajo su responsabilidad (cada uno, un “**Apoderado**”), ante notario público en México, los siguientes poderes para actuar en nombre y representación del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato:

A. Poder general para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, 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 (hoy Ciudad de México). Sin limitar las facultades anteriormente descritas, los Apoderados contarán con las siguientes facultades, que serán expresamente incluidas:

I. Para ejercer dicho poder ante los particulares y ante toda clase de autoridades, sean éstas políticas, judiciales o administrativas, tengan carácter municipal, estatal o federal y especialmente: **(i)** tribunales del fuero civil, **(ii)** tribunales del fuero penal, la Procuraduría General de la República, la Procuraduría General de Justicia de la Ciudad de México, y la Procuraduría de Justicia de cualquiera de los Estados de México; y **(iii)** el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y cualquiera de sus dependencias.

II. Para entablar toda clase de demandas, reconveniones y solicitudes, contestar las que en contra del Fideicomiso se interpongan o en las que fuere tercero interesado o coadyuvante del Ministerio Público, 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 Fideicomiso.

IV. Para solicitar el amparo de la justicia federal.

V. Para desistir, aún en el juicio de amparo.

VI. Para celebrar convenios y hacer renunciaciones.

VII. Para otorgar perdón.

- VIII. Para transigir.
- IX. Para comprometer en árbitros.
- X. Para articular y absolver posiciones.
- XI. Para recusar.
- XII. Para recibir pagos.

B. Poder general para actos de administración, con todas las facultades generales incluyendo aquellas que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos del segundo 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 (hoy Ciudad de México), incluyendo para llevar a cabo y presentar todo tipo de trámites, gestiones, solicitudes de devolución y declaraciones relacionados con el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso, ya sean de carácter formal o sustantivo (incluyendo sin limitación, la obtención y modificación del Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso, y la tramitación y obtención de la Firma Electrónica Avanzada ante el Servicio de Administración Tributaria, de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público).

En el entendido, que el ejercicio de los poderes a que se refiere el presente inciso **(A)** requerirá **(i)** de la aprobación previa del Comité Técnico respecto de cualquier acto que deba ser aprobado por el Comité Técnico conforme a la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso; y **(ii)** de la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores respecto de cualquier acto que deba ser aprobado por la Asamblea de Tenedores conforme a la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso.

C. Limitación de Poderes. Los poderes que se otorguen conforme a la presente Cláusula Novena estarán limitados en cuanto a su objeto para que los Apoderados actúen en nombre y representación del Fiduciario única y exclusivamente en relación con el Patrimonio del Fideicomiso y conforme al presente Contrato y al Contrato de Fideicomiso para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y los Lineamientos de Inversión; en el entendido, que para todos los efectos del presente Contrato y del Contrato de Fideicomiso, ningún Apoderado deberá ser considerado como un empleado o funcionario del Fiduciario, y el Administrador no podrá asumir obligaciones laborales o de seguridad social a nombre del Fideicomiso ni del Fiduciario, incluyendo sin limitar el contratar o subcontratar empleados por cuenta de éstos; y en el entendido, además, que el Fideicomiso (exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso) indemnizará y sacará en paz y a salvo a cada Persona Indemnizada y al Fiduciario conforme a la Sección 31.2 del Contrato de Fideicomiso.

D. Obligaciones del Fiduciario. El otorgamiento de los poderes a que se refiere la presente Cláusula no libera al Fiduciario de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso.

E. Revocación de Poderes. En caso de que el Administrador sea removido conforme a los términos del presente Contrato, el Fiduciario revocará los poderes otorgados al Administrador y a los Apoderados conforme a la presente Cláusula.

DÉCIMA. OTRAS OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR.

En adición a las obligaciones del Administrador conforme al presente Contrato, el Administrador tendrá las obligaciones que se le atribuyen en el Contrato de Fideicomiso. Asimismo,

el Administrador tendrá la obligación de mantener confidencialidad y no divulgar información relevante con respecto a posibles oportunidades de Inversiones que cumplan con los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso, Vehículos de Inversión, o respecto de cualquier Inversión realizada por el Fiduciario, salvo que dicha divulgación **(a)** se haga al Fiduciario, al Representante Común, al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores o alguna Autoridad Gubernamental con capacidad para solicitar dicha información, **(b)** esté autorizada de conformidad con los términos de los Documentos de la Emisión, **(c)** sea parte de las obligaciones del Administrador o que sea necesario o conveniente para cumplir con los Fines del Fideicomiso, a discreción del Administrador, **(d)** se haga a cualquier Vehículo de Inversión y/o Co-Inversionista Tercero, o **(e)** según lo determine el Administrador, sea en el mejor interés del Fideicomiso.

DÉCIMA PRIMERA. REPORTES A CARGO DEL ADMINISTRADOR.

A más tardar **(i)** en el caso de adjuntar los estados financieros trimestrales no auditados respecto de los 3 (tres) primeros trimestres del ejercicio fiscal del Fideicomiso, el vigésimo Día Hábil siguiente a la terminación del trimestre correspondiente; y **(ii)** en el caso de adjuntar los estados financieros trimestrales no auditados respecto del último trimestre del ejercicio fiscal del Fideicomiso, el cuadragésimo Día Hábil siguiente a la terminación de dicho trimestre, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Contador del Fideicomiso, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios un reporte que deberá contener, entre otros asuntos, la información señalada en el inciso **(a)** de la Sección 15.4.1 del Contrato de Fideicomiso.

A más tardar cinco días hábiles previos al 30 de abril de cada año calendario durante la vigencia del presente Contrato, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico un Reporte Anual en los términos del Anexo N Bis 2 de la Circular Única de Emisoras; en el entendido, que dicho Reporte Anual deberá incluir los estados financieros anuales auditados de los Vehículos de Inversión y de las Inversiones que representen 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso que no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso entregada conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

Asimismo, el Administrador proporcionará al Comité Técnico la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que le sea razonablemente requerida por el Comité Técnico y que esté a disposición del Administrador, a más tardar dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a que le sea requerida.

Dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes al final de cada trimestre de cada ejercicio fiscal, el Administrador preparará y entregará al Representante Común y al Comité Técnico, así como a los Tenedores que así lo soliciten por escrito (habiendo previamente comprobado su calidad de Tenedor mediante la entrega de las constancias que Indeval expida para dichos efectos), un reporte que deberá contener, entre otros, el reporte del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación relacionada con el cumplimiento de sus funciones conforme la información señalada en la Sección 15.4.3 del Contrato de Fideicomiso y al presente Contrato; en el entendido, que los Tenedores tendrán en cualquier momento el derecho de solicitar al Administrador información relacionada con las Inversiones y los gastos relacionados con las mismas.

Adicionalmente, en caso que la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro, imponga una sanción, a través de resolución definitiva, a las SIEFORES que sean Tenedores, por errores u omisiones en el reporte 0343 establecido en la “Circular CONSAR 19-21, modificaciones y adiciones a las reglas generales a las que deberá sujetarse la información que las administradoras de fondos para el retiro, las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro, las

entidades receptoras y las empresas operadoras de la base de datos nacional SAR, entreguen a la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro”; que a su vez se derive de errores u omisiones en la información que les sea entregada por el Administrador, éste tendrá responsabilidad frente a dichos Tenedores a los que se imponga la sanción.

DÉCIMA SEGUNDA. CONFLICTO DE INTERESES; EVENTOS RELEVANTES.

El Administrador deberá **(i)** informar al Comité Técnico y al Representante Común de la existencia de cualquier conflicto de interés del que tenga conocimiento con respecto a una posible Inversión o Desinversión, e **(ii)** instruir al Fiduciario para que publique cualquier “evento relevante” (según dicho término se define en la LMV y en la Circular Única de Emisoras) según se requiera conforme a la LMV y la Circular Única de Emisoras.

DÉCIMA TERCERA. PLAZO.

El presente Contrato permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que el Contrato de Fideicomiso haya sido terminado; en el entendido, que el presente Contrato será terminado anticipada y automáticamente en la Fecha de Remoción del Administrador.

DÉCIMA CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

El patrimonio del Fideicomiso está y estará integrado, según corresponda, de la siguiente manera (el “**Patrimonio del Fideicomiso**”), sin duplicar:

- A.** Por la Aportación Inicial;
- B.** El Monto de la Emisión Inicial (incluyendo cualquier Ampliación), cualquier monto que resulte de las Emisiones Subsecuentes (como resultado de las Llamadas de Capital), de las Inversiones Permitidas y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- C.** Los derechos fideicomisarios, participaciones de capital o cualquier otro derecho relacionado con los Vehículos de Inversión que adquiera el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos;
- D.** Todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualesquier derechos de crédito derivado de préstamos otorgados por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualesquier pagarés o instrumentos de garantía relacionados con los mismos);
- E.** Cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas;
- F.** En su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos de la Sección 11.7 del Fideicomiso;

G. Todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al, y/o adquiridos por el Fideicomiso, así como las obligaciones que asuma para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;

H. Cualesquier recursos que deriven del endeudamiento en que incurra el Fideicomiso de conformidad con lo establecido al efecto en el Fideicomiso;

I. Los Compromisos Restantes de los Tenedores; y

J. Todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de esta Cláusula, incluyendo los derechos derivados de o relacionados con la inversión u operación del Fideicomiso incluyendo, sin limitación, el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares y en general cualesquier otro de que sea titular o adquiera en el futuro el Fideicomiso, por cualquier causa lícita y válida.

Conforme a la Circular 1/2005 publicada por el Banco de México, la presente Cláusula hace las veces de inventario respecto de los bienes afectos al Patrimonio del Fideicomiso para todos los efectos legales a que haya lugar. Asimismo, las Partes reconocen que el Patrimonio del Fideicomiso se irá modificando en el tiempo conforme a los incisos B a K de la presente Cláusula, incluyendo las aportaciones que en un futuro se llegaren a realizar, a los rendimientos de las Inversiones y los Intereses de las Inversiones Permitidas, así como a los pagos o retiros que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

DÉCIMA QUINTA. FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.

15.1 Disposiciones Generales. El Fiduciario llevará a cabo la Emisión de Certificados Bursátiles exclusivamente en cumplimiento de los fines del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual y personal con respecto al pago de los mismos. Las Partes en este acto reconocen y aceptan que la actuación del Fiduciario en el Fideicomiso será únicamente en su carácter de institución fiduciaria y con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance.

El Fiduciario actuará en todo momento conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico o del Representante Común y conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable, dando cumplimiento a las obligaciones y ejerciendo las facultades que en el mismo se le otorgan a fin de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso previstos en la Cláusula Sexta. Asimismo, deberá actuar conforme a los demás documentos que de acuerdo con el Fideicomiso deba suscribir y conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico o del Representante común, de acuerdo con lo establecido en el Fideicomiso.

El Fiduciario estará obligado a verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente, Administrador y el Representante Común, únicamente contra la información de los estados de cuenta de los que disponga. Adicionalmente, el Fiduciario estará obligado, con la información que le proporcionen el Fideicomitente y el Administrador contra los estados de cuenta que emita el Fiduciario, verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

El Fiduciario no será responsable de:

- A. Los actos que realice en cumplimiento a lo establecido en el Fideicomiso.
- B. Los actos que realice en cumplimiento de los contratos y documentos que suscriba conforme a lo previsto en el Fideicomiso.
- C. Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones recibidas del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores o de terceros que se ajusten a lo previsto en el Fideicomiso.
- D. Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones del Representante Común, que se ajusten a lo previsto en el Fideicomiso.
- E. Cualquier mora o incumplimiento de pago, salvo en aquellos casos en que dicha mora o incumplimiento derive de un incumplimiento por parte del Fiduciario de las obligaciones establecidas en el Fideicomiso.
- F. Hechos, actos y omisiones directas del Representante Común, del Administrador, del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o de terceros que impidan el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.
- G. La autenticidad, veracidad o exactitud de la identificación, poder, notificación, reporte, certificado o cualquier documento que le sea entregado por el Fideicomitente, Administrador, Contador, Auditor Externo, Valuador Independiente, Comité Técnico, Representante Común o cualquier otra parte o tercero del Fideicomiso.

El Fiduciario no estará obligado a llevar a cabo acto alguno conforme a lo dispuesto en este Contrato si dicho acto puede tener como consecuencia que los delegados fiduciarios del Fiduciario estén expuestos a alguna responsabilidad o riesgo en relación con sus bienes, o si dicho acto contraviene a lo dispuesto en este Contrato o en la Ley Aplicable. El Fiduciario en ningún caso deberá realizar erogación o gasto alguno con recursos distintos al Patrimonio del Fideicomiso.

El Fiduciario podrá ser removido de su cargo por acuerdo de la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso. En el entendido que, dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un fiduciario sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo; así como, que no se le adeude cantidad alguna al Fiduciario por cualquier concepto, incluyendo sus honorarios devengados hasta el último día de su encargo.

15.2 Facultades del Fiduciario. Para la administración del Fideicomiso, el Fiduciario tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del mismo, debiendo responder civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de sus obligaciones pactadas en el Fideicomiso o que le deriven de la legislación aplicable, en términos del Artículo 391 de la LGTOC. El Fiduciario no tendrá más obligaciones a su cargo que las expresamente pactadas en el Fideicomiso, así como las que expresamente le correspondan conforme a la ley Aplicable.

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

15.3 Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario no será responsable de hechos, actos u omisiones de autoridades, del Fideicomitente, del Administrador, o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. El Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad implícita u obligación conforme al Fideicomiso respecto de hechos o actos que no se encuentren expresamente incluidos en el Fideicomiso o de aquellas de las que el Fiduciario no hubiere recibido notificación. El Fiduciario no asume responsabilidad respecto a cualquier declaración hecha por las demás Partes en el Fideicomiso o en los documentos relacionados con el mismo.

En caso de que se presente cualquier conflicto que ponga en riesgo o surja la necesidad de defender el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario deberá notificar dicha circunstancia por escrito al Comité Técnico (a través de su Presidente y Secretario) a través del Administrador, al Representante Común y al Fideicomitente, en un plazo que no exceda de 2 (dos) Días Hábiles a partir de la fecha en que tenga conocimiento de dicha circunstancia o de la fecha en que recibió el aviso o notificación respectiva, previas instrucciones por escrito que reciba del Comité Técnico, el Fiduciario otorgará uno o varios poderes generales o especiales en favor de la o las Personas que designe y en los términos y condiciones que para tal efecto indique por escrito el Comité Técnico. En caso de que el Comité Técnico se rehusare a tomar las medidas necesarias para defender el Patrimonio del Fideicomiso, o no señalare a las Personas a las cuales dichos poderes deban otorgarse o no propusieren las acciones necesarias para defender el Patrimonio del Fideicomiso dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la recepción de la notificación por escrito de la amenaza, el Fiduciario entregará una notificación por escrito de dicha negativa o fracaso al Representante Común (con copia para el Fideicomitente, al Administrador y al Comité Técnico) y otorgará a las Personas o entidades (para ser ejercido a través de las determinadas personas físicas) que el Representante Común le instruya por escrito, los poderes necesarios para que tales Personas o entidades puedan defender el Patrimonio del Fideicomiso.

Las instrucciones que otorgue el Representante Común en términos de la presente Sección 15.3 serán con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, siempre que sea posible contar con dicha aprobación previa, sin que exista la posibilidad razonable de que, de no adoptarse una pronta decisión, se afecte negativamente el Patrimonio del Fideicomiso, en cuyo caso, se otorgarán a discreción del Representante Común (sin que este último incurra en responsabilidad por este motivo).

El Fideicomitente, el Administrador y/o el Representante Común, tendrán la obligación de avisar por escrito lo más pronto posible, o en su caso a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes que tengan conocimiento, al Fiduciario y al Comité Técnico de cualquier situación que pudiera afectar al Patrimonio del Fideicomiso, a fin de que el Fiduciario esté en posibilidad de apoderar a una(varias) Persona(s) que designe por escrito el Comité Técnico o, en su caso, el Representante Común en los términos antes descritos, sin que el Fiduciario asuma responsabilidad alguna por la actuación de dicho(s) apoderado(s) ni por el pago de los honorarios o gastos que el(los) mismo(s) devengue(n) o cause(n).

Esta estipulación se transcribirá en el documento en el que conste el poder conferido haciendo notar que todos los gastos y honorarios que se causen por las gestiones que lleven a cabo los apoderados, será por cuenta del Patrimonio del Fideicomiso, sin que el Fiduciario asuma responsabilidad alguna por esos conceptos. Adicionalmente dicho poder en todo momento deberá incluir la obligación del apoderado de rendir cuentas mensualmente.

Por lo anterior, cuando el Fiduciario reciba alguna notificación, demanda judicial o cualquier reclamación relacionada con los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, lo hará del conocimiento del Fideicomitente, del Comité Técnico (a través de su Presidente y Secretario) a través del Administrador y del Representante Común, a fin que se proceda a la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en los términos arriba mencionados, cesando con este aviso la responsabilidad del Fiduciario, salvo cuando en dicho supuesto el Fiduciario haya recibido de autoridad competente una orden de confidencialidad, en cuyo caso se abstendrá de informar a las demás Partes del Fideicomiso, o a la parte que específicamente indique la orden aludida, sin que ello implique violación o incumplimiento de sus deberes fiduciarios y de las obligaciones que asume en virtud del Contrato de Fideicomiso.

Todos los honorarios y demás gastos y costos que se causen con motivo de dicho conflicto o defensa se cubrirán con cargo a la Reserva para Gastos de Mantenimiento; en el entendido que, salvo que exista aprobación expresa de la Asamblea de Tenedores, los gastos y costos que se causen con motivo de conflictos o defensa del Patrimonio del Fideicomiso no podrán exceder del 10% (diez por ciento) de dicho Patrimonio del Fideicomiso. En dicho sentido, se libera al Fiduciario y al Representante Común de toda responsabilidad respecto a su falta de actuación derivada de la restricción antes mencionada.

15.4 Actos Urgentes. Las Partes acuerdan que cuando se requiera la realización de actos urgentes, o suceda cualquier circunstancia no prevista en el Contrato de Fideicomiso, cuya falta de atención inmediata pudiera causar un menoscabo grave en el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso al Comité Técnico (a través de su Presidente y Secretario) a través del Administrador, al Representante Común y al Fideicomitente tan pronto como le sea posible luego de haberse enterado de dicha circunstancia, y podrá, sin estar obligado a ello y sin que por ello asuma responsabilidad alguna, a falta de instrucción por parte del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico o el Representante Común, actuar de conformidad con la legislación aplicable, protegiendo el Patrimonio del Fideicomiso, para ello el Fiduciario podrá, sin estar obligado a ello, designar a un apoderado sin responsabilidad alguna a su cargo, liberándolo las Partes desde este momento de cualquier responsabilidad en su actuar. Los gastos incurridos por el Fiduciario en su caso, serán considerados como Gastos de Mantenimiento y pagados con cargo a la Reserva para Gastos de Mantenimiento.

15.5 Revelación de Información. El Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador o de la persona facultada correspondiente, deberá cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligado como emisora de valores inscritos en el RNV en términos de la LMV, de la Circular Única de Emisoras, del Reglamento Interior de la Bolsa de Valores y de las demás disposiciones aplicables, en el entendido de que el Fiduciario deberá entregar cuando esté en su poder, al Representante Común, al Administrador y aquellos terceros contratados por el Fiduciario que lo requieran por escrito, para la prestación de sus servicios respectivamente, cualquier reporte, estado financiero o comunicación relacionada con la Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles que entregue a la CNBV o a la Bolsa de Valores dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a dicha entrega. Asimismo, el Fiduciario deberá entregar al Representante Común, al Administrador y a los terceros señalados anteriormente, de manera pronta y oportuna, cualquier información relacionada con el Fideicomiso que éstas le soliciten por escrito, actuando en forma razonable, respecto de la información que se encuentre en su poder.

15.6 Obligaciones ante la Bolsa de Valores. El Fiduciario deberá proporcionar a la Bolsa de Valores, en lo conducente, por solicitud del Administrador y a través de este o por medio de la persona que el Fiduciario designe por escrito, la información a que se refieren las disposiciones del

Reglamento Interior de la Bolsa de Valores, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean impuestas las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el mismo.

El Comité Técnico tendrá la obligación de supervisar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en esta Sección, para lo cual el Administrador le deberá proporcionar la documentación que acredite el cumplimiento de dicha obligación una vez que lleve a cabo la misma.

15.7 Actos no contemplados en el Fideicomiso. En caso que se presenten situaciones no previstas dentro del Fideicomiso o que el Fiduciario deba llevar a cabo actos no establecidos en el mismo que impliquen una modificación sustancial a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario informará a cada miembro del Comité Técnico y al Representante Común para que la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, en el ámbito de sus respectivas competencias, gire las instrucciones pertinentes en base a las cuales deba actuar el Fiduciario.

15.8 Otorgamiento de Poderes. El Fiduciario, conforme a sus políticas internas o institucionales, vigentes al momento del otorgamiento deberá otorgar, previa aprobación e instrucción que reciba del Comité Técnico o del Administrador a aquellas personas físicas que sean designadas por estos últimos, los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) para actuar como apoderados del Fideicomiso y en el caso del Administrador a efecto de que pueda cumplir con sus obligaciones en la prestación de sus servicios de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario bajo ninguna circunstancia otorgará poderes para abrir o cancelar cuentas del Fideicomiso, ni poderes para actos de dominio, así como tampoco para suscribir títulos y operaciones de crédito en términos del Artículo 9 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, la facultad para que éstos a su vez puedan otorgar, delegar, 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, así mismo, deberán notificar 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 al Patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento y consecución de los Fines del Fideicomiso.

En los instrumentos públicos en lo que se otorgue el poder respectivo, así como en aquellos actos jurídicos en los que se ejerza el poder otorgado conforme a los términos de la presente Cláusula, se deberán incluir sin limitar, expresamente las siguientes obligaciones para los apoderados:

A. Que el apoderado comparecerá en todos aquellos actos jurídicos en los que intervenga, exclusivamente en carácter de apoderado del Fideicomiso, y que bajo ninguna circunstancia los apoderados podrán considerarse como un delegado fiduciario del Fiduciario.

B. Que el apoderado estará obligado a revisar todos y cada uno de los documentos y trámites que se lleven a cabo en términos del poder que se le otorgue, así como informar mensualmente por escrito al Fiduciario, o en cualquier momento que éste se lo requiera sobre los actos celebrados y formalizados, derivados del ejercicio del poder que para dichos efectos se le haya otorgado, liberando al Fiduciario de cualquier responsabilidad a causa de que no se haya dado cumplimiento a lo dispuesto en el Fideicomiso para la celebración del acto en cuestión.

Asimismo, será obligación del apoderado verificar que los actos realizados se formalicen en términos de lo dispuesto por la ley y las disposiciones aplicables a cada caso, a efecto de que surtan efectos ante y contra terceros, debiendo entregar al Fiduciario pruebas fehacientes de que se han realizado las formalizaciones debidas, quien en cualquier tiempo podrá solicitarlas, teniéndose por cumplida la presente obligación a satisfacción razonable del Fiduciario; en el entendido, que en caso de que el apoderado no lleve a cabo las formalizaciones correspondientes se libera al Fiduciario de cualquier responsabilidad que por dicha omisión pudiera resultar.

Los apoderados deberán notificar por escrito al Fiduciario y al Administrador sobre la realización de cualquier acto, reclamación, acción y demanda que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso, así como cualquier otro acto que el Fiduciario deba conocer, ello en relación con los actos celebrados por los apoderados.

C. Se señalará expresamente la limitación de que el apoderado no podrá delegar ni sustituir los poderes y facultades que se le otorguen.

D. Se deberá señalar en cualquier instrumento en donde se otorgue o revoque algún poder, la estipulación expresa de que todos los pagos de gastos y honorarios generados por el otorgamiento o revocación del poder respectivo serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde este alcance y baste, y en caso de que este resulte insuficiente serán cubiertos con el patrimonio del Fideicomitente, sin que ello genere una responsabilidad para el Fiduciario. Derivado de lo anterior, el Fiduciario no está obligado a realizar ninguna erogación con cargo a su patrimonio propio.

E. Se deberá incluir la siguiente leyenda: “El apoderado se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus accionistas, administradores, directores, funcionarios, delegados fiduciarios, representantes, empleados y apoderados de toda y cualquier reclamación, acción, responsabilidad, daño, obligación, demanda, denuncia, litigio de cualquier índole, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercidas por terceros, interpuestos en su contra y que se deriven o relacionen con el ejercicio indebido o en exceso del presente poder según esto último sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable elevada a cosa juzgada. Lo anterior, en el entendido que la presente disposición, permanecerá vigente aún después de revocados los poderes otorgados a los apoderados, en relación, o como consecuencia de los actos ejecutados al amparo del poder otorgado”.

En el caso en que se llegaren a otorgar poderes generales o especiales para pleitos y cobranzas para ser ejercitados frente a autoridades jurisdiccionales, se deberá de establecer que para el ejercicio del respectivo poder el apoderado quedará obligado a **(i)** informar mensualmente al Fiduciario el estado del juicio, indicando la autoridad competente ante la cual se está llevando a cabo, y **(ii)** que, aunado la notificación referida en el inciso (i) anterior, los apoderados deberán notificar previamente y por escrito al Fiduciario y al Fideicomitente la realización de cualquier acto, reclamación, acción y demanda que pretendan iniciar, ejercer, promover o realizar que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso, así como cualquier otro acto que el Fiduciario deba conocer, ello en relación con los actos celebrados por los apoderados.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los apoderados, establecidas en la presente Cláusula, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque, sin responsabilidad y sin necesidad de instrucción previa los poderes otorgados.

El Fiduciario no será responsable por el desempeño y los actos de los apoderados ni de la negociación de los documentos que los apoderados celebren en el ejercicio de sus poderes, debiendo los apoderados actuar de conformidad con los términos y condiciones del Fideicomiso.

15.9 CUAE. El Comité Técnico deberá cumplir con las obligaciones y tendrá las facultades que se encuentran previstas para el consejo de administración o para el director general de las emisoras en la CUAE conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones.

15.10 Limitación de Responsabilidad Ambiental. Las Partes acuerdan que el Fiduciario está y estará libre de cualquier responsabilidad de reparación o compensación derivada de daños causados a terceras Personas como consecuencia de las actividades realizadas en los Proyectos 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 legislación ambiental), 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 Proyectos Inmobiliarios con posterioridad, conforme a la legislación ambiental 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 Proyectos Inmobiliarios previo a la celebración del Fideicomiso o que pudieran surgir de actividades realizadas en los Activos Inmobiliarios, derivado de la existencia de contaminantes, excepto en casos de Negligencia Grave, fraude, mala fe o dolo por parte del Fiduciario, así determinado por autoridad competente que mediante sentencia firme e inapelable, elevada a rango de cosa juzgada. 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.

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.

En tal virtud, el Patrimonio del Fideicomiso será utilizado para indemnizar al Fiduciario de cualquier conflicto, reclamación, demanda, juicio o procedimiento ante cualquier autoridad administrativa o judicial y/o terceras personas, obligación, costo, gasto, daño o pérdida del Fiduciario (en lo personal) derivada de, o relacionada con, las condiciones ambientales existentes previas a la firma del 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 cualquier sustancia peligrosa en los bienes inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, los costos de cualesquiera actividades de remediación, recuperación y/o de

limpieza de sitio(s) contaminado(s) que se necesiten realizar para dar cumplimiento a la legislación ambiental, así como el costo de cualquier investigación, estudio de riesgo, evaluación o tecnología requerida para la realización de dichas actividades de remediación, recuperación, y/o de limpieza o la determinación de la extensión de las anteriores y los impactos, daños, afectaciones causados al medio ambiente, serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

La presente Cláusula es irrenunciable, por lo que las Partes acuerdan que en cualquier instrumento posterior en el que intervengan dichas Partes y cuyo objeto sea la adquisición de bienes inmuebles por parte del Fideicomiso, o de los Vehículos de Inversión se incluirá necesariamente la presente Cláusula en el texto de las respectivas escrituras públicas a celebrarse.

DÉCIMA CUARTA. AVISOS.

Todos los avisos, requerimientos y solicitudes realizados o requeridos por, otorgados de conformidad, o relacionados, con el presente Contrato deberán ser por escrito. Todos los avisos se considerarán que fueron debidamente entregados en caso de presentarse: **(a)** personalmente, con acuse de recibo; o **(b)** por mensajería especializada, con acuse de recibo; o **(c)** vía facsímil, al confirmarse el recibo del mismo; o **(d)** correo electrónico seguido de su original. Todos los avisos se presentarán a los siguientes domicilios, números de facsímil y/o direcciones de correo electrónico, y surtirán efectos al ser recibidos o bien al momento de ser rechazada la entrega según se indique en el acuse de recibo o en el recibo de la mensajería especializada:

Administrador:

Fortem Capital II, S.C.
Av. Santa Fe 505, Of. 802
Cruz Manca, Santa Fe, CDMX 05349
Telefono: 55404040
Atención: Miguel Sánchez Navarro Madero
Correo electrónico: msnm@fortemcapital.com.mx

Fiduciario:

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Montes Urales 620, Piso 1,
Col. Lomas de Chapultepec
C.P. 11000, Ciudad de México
Atención: División Fiduciaria
Teléfono: (55) 1103 6600

Temas Legales:

Sheyla Garcia Guerra: sgarciag@actinver.com.mx
Karla Viviana Arevalo: karevalo@actinver.com.mx
Mauricio Rangel Laisequilla: mragell@actinver.com.mx

Temas de Administración y Operación:

Nalleli Garcia Rubio: ngarcia@actinver.com.mx
Jorge Luis Muro Sosa: jmuro@actinver.com.mx

DÉCIMA QUINTA. MODIFICACIONES.

El presente Contrato únicamente podrá ser modificado mediante convenio por escrito firmado por el Administrador y el Fiduciario y, cuando así se requiera conforme a la Cláusula Vigésima Tercera del Contrato de Fideicomiso, con la aprobación previa y por escrito de la Asamblea de Tenedores.

DÉCIMA SEXTA. ENCABEZADOS.

Los títulos y encabezados incluidos en el presente Contrato se utilizan únicamente con fines de conveniencia y no definirán, limitarán o describirán el alcance o la intención (o de cualquier otra manera afectarán la interpretación) de cualquier disposición del presente Contrato.

DÉCIMA SÉPTIMA. JURISDICCIÓN Y LEGISLACIÓN APLICABLE.

Para todo lo relativo con la interpretación y cumplimiento de este Contrato, en este acto las partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de México, y a la jurisdicción de los tribunales federales competentes de la Ciudad de México, México, por lo que renuncian, de manera expresa e irrevocable, a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, las partes firman y otorgan el presente Contrato a través de sus representantes legales debidamente autorizados en la fecha referida previamente.

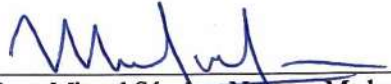
[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

El presente Contrato de Administración es suscrito por los representantes y/o apoderados del Administrador y del Fiduciario en la Ciudad de México, a los 24 días del mes de enero del año 2022, quedando un ejemplar debidamente firmado en poder de cada una de las partes.

EL ADMINISTRADOR

FORTEM CAPITAL II, S.C.

Por:



Nombre: Miguel Sánchez Navarro Madero

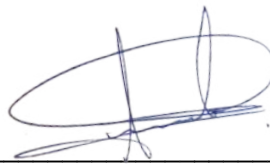
Cargo: Apoderado

El presente Contrato de Administración es suscrito por los representantes y/o apoderados del Administrador y del Fiduciario en la Ciudad de México, a los 24 días del mes de enero del año 2022 quedando un ejemplar debidamente firmado en poder de cada una de las partes.

EL FIDUCIARIO

BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO, COMO FIDUCIARIO EMISOR EN EL FIDEICOMISO EMISOR NÚMERO 5195

Por:



Nombre: Karla Viviana Arévalo González

Cargo: Delegado Fiduciario

Por:



Nombre: Mauricio Rangel Laisequilla

Cargo: Delegado Fiduciario

ANEXO "A"

PROCESO PARA OBTENER EL VALOR DE AVALUO EXTRAORDINARIO

Las Inversiones que vayan a ser objeto de compra o venta en términos de la Cláusula 7.2(d) del Contrato de Administración serán valuados de conformidad con el mecanismo de valuación que se describe a continuación:

1. El valor de la Inversión correspondiente se determinará como el promedio de dos avalúos realizados por 2 (dos) valuadores diferentes con experiencia en valuaciones de proyectos como las Inversiones (uno de ellos designados por el Administrador, y el otro nombrado por los Miembros Independientes del Comité Técnico);

2. En caso de que exista una diferencia entre los 2 (dos) avalúos en una proporción mayor a 10% (diez por ciento), se deberá llevar a cabo un tercer avalúo por parte de un tercer valuador, que será designado en forma conjunta entre el Administrador y los Miembros Independientes del Comité Técnico, y el valor de dicha Inversión se determinará según el promedio de los 2 (dos) avalúos cuyo valor sea más cercano entre sí.

ANEXO “B”

TÉRMINOS DE LAS COMISIONES DE LOS PROYECTOS

1. Comisiones de los Proyectos.

Las Comisiones de los Proyectos que podrían ser cobradas por Afiliadas del Administrador en el proceso de desarrollo de cada uno de los proyectos o inmuebles (las “**Afiliadas Fortem**”), deberán cumplir con los términos establecidos en el presente Anexo.

Considerando las circunstancias del país al momento de cada una de las inversiones y las características específicas de cada proyecto o inmueble, se calcularían las siguientes Comisiones por Proyectos base en términos de los estándares de mercado, las cuales serían propuestas por el Administrador y aprobadas por el órgano de gobierno corporativo correspondiente; en el entendido que, dichas comisiones serán planteadas a nivel proyecto como parte de los gastos de inversión y en ningún momento relacionadas con los gastos del Fideicomiso. Las comisiones que se describen a continuación podrán ser cobradas por las Afiliadas Fortem o terceros, según sea el caso de cada proyecto y su participación en el mismo.

A. Comisión por Desarrollo.

Las Afiliadas Fortem tendrán derecho a recibir una comisión por desarrollo del Proyecto o Inmueble correspondiente a un porcentaje más IVA sobre los “**Costos Totales de Desarrollo**”, es decir la suma de todos los montos por concepto de costos y gastos incurridos en el desarrollo de una Inversión, incluyendo, sin limitación los relacionados con: **(a)** los Costos Totales de Adquisición (según dicho término se define más adelante); **(b)** los Costos Totales de Construcción (según dicho término se define más adelante); y **(c)** Costos Suaves (según dicho término se define más adelante) (la “**Comisión por Desarrollo**”).

Para efectos de lo anterior, se entenderá por:

“**Costos Totales de Adquisición**”: la suma de todos los montos por concepto de costos y gastos incurridos en la adquisición de una Inversión, incluyendo, a manera de ejemplo y sin limitar los relacionados con: **(i)** el precio de compra de cualesquier activos; **(ii)** cualesquier impuestos (incluyendo, sin limitar, impuestos a la transferencia de la propiedad de inmuebles, impuestos al valor agregado, entre otros), gastos notariales, gastos de inscripción o registro, y cualesquier otros gastos transaccionales que resulten aplicables; **(iii)** cualesquier depósitos o pagos opcionales que no sean acreditables al precio de compra; **(iv)** comisiones de intermediación pagados en relación con la adquisición respectiva, y **(v)** cualesquier gastos incurridos en relación con auditorías legales, fiscales, ambientales así como con levantamientos topográficos relacionados con la adquisición respectiva.

“**Costos Totales de Construcción**”: la suma de todos los montos por concepto de costos y gastos laborales, de material, de equipo, condiciones generales, gastos generales y ganancias de contratista, y cualesquier impuestos o comisiones aplicables incurridos en relación con cualesquier trabajos de mejora física, urbanización e infraestructura, incluyendo sin limitar, cualesquiera trabajos de instalación de mobiliario, mejoras y equipo relacionados al Proyecto.

“**Costos Suaves**”: la suma de todos los montos por concepto de, **(i)** costos de diseño e ingeniería; **(ii)** aprobaciones, autorizaciones, concesiones, títulos, licencias, impacto ambiental y permisos; **(iii)** gastos administrativos y generales; **(iv)** impuestos a la propiedad y valoraciones de

régimen de propiedad en condominio; (v) seguros; (vi) comisiones por mercadotecnia, publicidad o ventas y comisiones por arrendamiento; (vii) honorarios y gastos legales; y (viii) gastos financieros relacionados con el desarrollo y/o construcción (incluyendo, sin limitar, intereses del financiamiento, comisiones del financiamiento, gastos del acreditado, la contratación de instrumentos derivados para tasas de interés, entre otros).

La Comisión por Desarrollo no incluye la Comisión de Éxito (según ésta se define y describe en el siguiente inciso) la cual se va a determinar en función del Proyecto y conforme a las circunstancias del mercado.

B. Comisión de Éxito.

Por comisión de éxito (success fee) (la “**Comisión de Éxito**”) se entenderá la comisión que se le paga a las Afiliadas Fortem cuando el rendimiento final de un Proyecto es superior al rendimiento mínimo proyectado para dicho Proyecto. Consiste en la distribución de un porcentaje del excedente del retorno sobre un rendimiento mínimo, donde dicho rendimiento mínimo será especificado de acuerdo a las características de cada proyecto. Se distribuirá dicho excedente hasta el 30% (treinta por ciento) a las Afiliadas Fortem, y al menos el 70% (setenta por ciento) al Proyecto.

La definición de la Comisión de Éxito depende de la Comisión de Desarrollo que se defina en el Proyecto respectivo; entre menor sea la Comisión de Desarrollo, mayor podrá ser el porcentaje a compartir a las Afiliadas Fortem como Comisión de Éxito, y deberá ser previamente aprobada por el órgano corporativo que apruebe la Inversión correspondiente.

El pago de la Comisión de Éxito se realizará una vez finalizado el Proyecto respectivo.

C. Comisión por Estructuración.

Las Afiliadas tendrá derecho a recibir una comisión por estructuración respecto de cada Proyecto o Inmueble correspondiente a un porcentaje más IVA sobre los Costos Totales de Desarrollo, los cuales ya fueron descritos en el inciso a).

D. Comisiones Adicionales.

Adicionalmente a la Comisión de Desarrollo, y previa aprobación del órgano corporativo que apruebe el Proyecto correspondiente, se podrán cargar a cada Proyecto algunas comisiones adicionales.

Dichas comisiones adicionales se fijarán de acuerdo a las siguientes condiciones:

COMISIÓN	NOTAS
Comisión de Adquisición (<i>Acquisition fee</i>)	Un porcentaje (más IVA) sobre el valor de adquisición de inversiones generadoras de ingresos. En el caso que las Afiliadas que proponen el proyecto sean quien cobre la Comisión de Adquisición se deberá aprobar explícitamente por el órgano correspondiente
Comisión de Operación	Un porcentaje (más IVA) sobre los ingresos brutos efectivos respecto de cada inversión administrada.
Comisión de Comercialización y Ventas	Un porcentaje (más IVA) sobre el precio de venta de proyectos o inmuebles.

Comisión de Cobranza	Un porcentaje (más IVA) sobre los ingresos de proyectos o inmuebles destinados a renta.
----------------------	---

2. Límite de Gastos.

a) En caso de que los costos y gastos totales del Fideicomiso excedan los umbrales máximos establecidos en el anexo X de la CUF, el Administrador realizará el pago de dichos montos excedentes con recurso propios; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores, a solicitud del Administrador, tendrá la facultad de aprobar el pago de Gastos Excedentes con recursos provenientes del Patrimonio del Fideicomiso.

b) En caso de que en cualquier momento se paguen Gastos Excedentes con el Patrimonio del Fideicomiso sin la autorización previa de la Asamblea de Tenedores conforme a lo establecido en el inciso (a) anterior y, en consecuencia, las administradoras de fondos para el retiro (“AFORES”) cuyas sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (“SIEFORES”) o fondo de inversión especializado de fondos para el retiro (“FIEFORES”) que sean Tenedores resulten obligadas conforme a la regulación aplicable a hacer reembolsos en favor de dichas SIEFORES o FIEFORES, el Administrador deberá de notificar dicha circunstancia inmediata a las SIEFORES o FIEFORES que sean Tenedores, a través del Representante Común y, previa solicitud de dichas SIEFORES o FIEFORES (de igual manera a través del Representante Común), el Administrador deberán reembolsar al Fideicomiso los Gastos Excedentes en que incurra el Fideicomiso.

Los Gastos Excedentes que sean reembolsados por el Administrador al Fideicomiso, deberán ser pagados por el Fideicomiso a los Tenedores, en nombre y por cuenta de la AFORE que administre las SIEFORES y/o FIEFORES que sean Tenedores, dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a partir de que hayan ingresado a la Cuenta General.

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

ENTRE

**BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO
FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE
FIDUCIARIO, COMO FIDUCIARIO EMISOR EN EL FIDEICOMISO EMISOR NÚMERO
5195**

Y

**FORTEM CAPITAL II, S.C., COMO FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR EN EL
FIDEICOMISO EMISOR NÚMERO 5195**

24 DE ENERO DE 2022

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE FECHA 24 DE ENERO DE 2022 (EL “CONTRATO”) QUE CELEBRAN POR UNA PARTE BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA (EL “FIDUCIARIO”), EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO, EN EL FIDEICOMISO (SEGÚN DICHO TÉRMINO SE DEFINE MÁS ADELANTE), REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS, MAURICIO RANGEL LAISEQUILLA Y KARLA VIVIANA ARÉVALO GONZÁLEZ; Y POR OTRA PARTE FORTEM CAPITAL II, S.C. COMO ADMINISTRADOR (EL “FIDEICOMITENTE” O EL “ADMINISTRADOR”, SEGÚN EL CONTEXTO LO REQUIERA), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR MIGUEL SÁNCHEZ NAVARRO MADERO, DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

ANTECEDENTES

I. Con fecha 24 de enero de 2022, se formalizó el contrato del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo identificado con el número 5195 (el “Fideicomiso”, el “Contrato de Fideicomiso” o el “Fideicomiso Emisor”, indistintamente), celebrado entre *Fortem Capital II, S.C.*, como fideicomitente y administrador ; *Banco Actinver, S.A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria*, como Fiduciario; y *Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero*, como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles (el “Representante Común”).

II. El presente Contrato se celebra conforme al acuerdo del Comité Técnico adoptado en la sesión inicial de fecha 24 de enero de 2022, así como de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

DECLARACIONES

I. El Administrador en este acto declara, a través de su representante legal:

1. Que es una sociedad civil, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos (“México”), según consta en la escritura pública número 157,288, de fecha 13 de agosto de 2021, otorgada ante la fe del licenciado José Eugenio Castañeda Escobedo, notario público número 211 de la Ciudad de México;

2. Que es su intención y deseo celebrar este Contrato y aceptar su designación como Administrador del Contrato de Fideicomiso, así como para cumplir con sus obligaciones conforme a lo previsto en este Contrato y en el Contrato de Fideicomiso, el cual declara conocer en su totalidad;

3. Que cuenta con plena capacidad legal y con las autorizaciones suficientes (corporativas u otras) para celebrar y cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato de conformidad con sus respectivos términos;

4. Que la celebración y el cumplimiento de este Contrato no viola o constituye un incumplimiento de (i) alguna disposición de los estatutos, acta constitutiva o cualquier otro documento constitutivo del Administrador, o (ii) cualquier convenio, contrato, licencia, resolución u orden de la cual el Administrador sea parte o por la cual el Administrador o cualquiera de sus activos

esté sujeto, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier Autoridad Gubernamental aplicable al Administrador;

5. Que el presente Contrato constituye una obligación válida del Administrador, exigible en su contra de conformidad con los términos del mismo, salvo por lo previsto en cualquier ley relativa a insolvencia, concurso mercantil, quiebra, reorganización u otras leyes que afecten los derechos de acreedores en forma general;

6. Que no se encuentra en ninguno de los supuestos previstos en la Ley de Concursos Mercantiles para ser declarado en concurso mercantil, y la celebración del presente Contrato así como el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo, no resultará en que se ubique en cualesquiera de dichos supuestos;

7. Que con excepción de las autorizaciones y aprobaciones que se han obtenido y que se encuentran en pleno vigor y efecto, no requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el presente Contrato, ni para llevar a cabo o cumplir con las obligaciones asumidas en los términos del presente Contrato, las cuales son legales, válidas y exigibles en contra del Administrador de conformidad con sus términos;

8. Que a esta fecha, no existe y, a su leal saber y entender, no tiene conocimiento de que exista riesgo de que vaya a iniciarse alguna acción, demanda, reclamación, requerimiento o procedimiento ante cualquier tribunal, dependencia gubernamental, árbitro u órgano jurisdiccional con respecto del Administrador o de su propiedad, que afecte la legalidad, validez o exigibilidad del presente Contrato; y

9. Que la persona que celebra el presente Contrato en nombre y representación del Administrador cuenta con poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones necesarias (corporativas u otras), para celebrar el presente Contrato, en su nombre y representación, según consta en la escritura pública que se describe en el inciso a) anterior de la presente Declaración I, y que dichos poderes, facultades y autorizaciones corporativas o de cualquier otra naturaleza no han sido revocadas, modificadas, o limitadas en forma alguna.

II. El Fiduciario en este acto declara, a través de sus delegados fiduciarios:

1. Que es una sociedad anónima, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como una institución de banca múltiple y para prestar servicios fiduciarios, según consta en la escritura pública número 69,375, de fecha 15 de noviembre de 2006, otorgada ante la fe del licenciado F. Javier Gutiérrez Silva, Notario Público número 147 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil 357980, con fecha 8 de enero de 2007;

2. Que es su intención y deseo celebrar el presente Contrato, y llevar a cabo todos y cada uno de los actos que sean necesarios o convenientes para la consecución de los Fines del Fideicomiso;

3. Que con excepción de las autorizaciones y aprobaciones que se han obtenido y que se encuentran en pleno vigor y efecto, no requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el presente Contrato, ni para cumplir o llevar a cabo las obligaciones asumidas por el mismo en los

términos del presente Contrato, las cuales son legales, válidas y exigibles en contra del Fiduciario de conformidad con sus términos;

4. Que la celebración de este Contrato y los demás documentos a que se refiere el mismo está permitida conforme a su objeto social, y ha sido debidamente autorizada mediante los actos corporativos necesarios y no incumple o resulta en incumplimiento de: **(i)** cualquier disposición de los estatutos sociales del Fiduciario o cualesquiera de las cláusulas de su escritura constitutiva, **(ii)** cualquier obligación, convenio, resolución, licencia, sentencia, laudo u otra orden del cual el Fiduciario sea parte o por virtud del cual el Fiduciario o cualquiera de sus activos o patrimonio se encuentre obligado, o **(iii)** cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier naturaleza.

5. Que no se encuentra, ni la celebración de este Contrato y ni el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo (incluyendo la celebración de los demás documentos que en el mismo se prevén), tendrá como resultado que el Fiduciario se encuentre: (i) en estado de insolvencia o sujeto a un procedimiento de quiebra o concurso mercantil en cualesquiera de sus etapas, (ii) en incumplimiento general de sus obligaciones, (iii) en un procedimiento de disolución, liquidación o algún otro de naturaleza análoga, o (iv) en incumplimiento de cualesquiera de sus obligaciones legales o convencionales.

6. Que no existe ni tiene conocimiento de que pudiere existir o iniciarse en el futuro alguna acción, demanda, reclamación, requerimiento o procedimiento judicial o extrajudicial que afecte o pudiere afectar la legalidad, validez o exigibilidad del presente Contrato y los demás documentos que en el mismo se prevén o la capacidad del Fiduciario de cumplir con sus obligaciones al amparo de dichos documentos.

7. Que el presente Contrato constituye, obligaciones legales, válidas y obligatorias del Administrador, exigibles de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el mismo;

8. Que sus delegados fiduciarios cuentan con las facultades suficientes y necesarias para celebrar este Contrato en nombre y representación del Fiduciario y tienen suficientes poderes y facultades para obligar a su representada en los términos de los mismos, según consta en la **(i)** escritura pública número 100,006 de fecha 9 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Sánchez, Notario Público número 50 de la Ciudad de México, e inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 357980* de fecha 6 de septiembre de 2018, en la que consta la designación por parte del Fiduciario de Mauricio Rangel Laisequilla como delegado fiduciario con firma "A", con facultades para suscribir títulos de crédito de manera mancomunada con un delegado fiduciario con firma "A" o bien, con un delegado fiduciario con firma "B"; y **(ii)** escritura pública número 101,740 de fecha 23 de octubre de 2020, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Sánchez, Notario Público número 50 de la Ciudad de México, misma que se encuentra inscrita de fecha 27 de abril de 2021 en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en la que consta la designación por parte del Fiduciario de Nydia Fabiola Bran Sosa como delegada fiduciaria con firma "A" con facultades para suscribir títulos de crédito de manera mancomunada con un delegado fiduciario con firma "A" o bien, con un delegado fiduciario con firma "B"; y de Ramiro Vázquez Hernández, Marco Antonio Tena Suarez, Gildardo Daniel Moreno Cerón y Karla Viviana Arévalo González como delegados fiduciarios con firma "B", con facultades para suscribir títulos de crédito de manera mancomunada con un delegado fiduciario con firma "A"; y

9. Que todas las declaraciones contenidas en este Contrato son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha.

10. Las obligaciones del Fiduciario conforme al presente Contrato son exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Contrato de Fideicomiso y en ningún caso deberán entenderse a título personal, por lo que su responderá única y exclusivamente hasta donde alcancen los activos del Patrimonio del Fideicomiso, y bajo ninguna circunstancia y por ningún concepto responderá con su patrimonio propio.

Expuesto lo anterior, las partes convienen las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES.

1.1 **Términos Definidos.** Los términos utilizados con mayúscula inicial en el presente Contrato tendrán el significado atribuido a dichos términos en el Contrato de Fideicomiso, salvo que dichos términos se encuentren definidos a continuación, en cuyo caso, prevalecerán estos términos para la interpretación del presente Contrato, sobre los términos del Contrato de Fideicomiso:

TÉRMINO	DEFINICIÓN
“Administrador”	Tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato, o cualquier otra Persona que lo sustituya en sus funciones.
“Administrador Sustituto”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Octava del presente Contrato.
“Apoderado”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 9.1 de la Cláusula Novena del presente Contrato.
“Comisión por Administración”	Tiene el significado que se le atribuye en el inciso 6.1 de la Cláusula Sexta del presente Contrato.
“Comisiones de los Proyectos”	Significa las comisiones que, en adición a la Comisión por Administración, el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas que preste servicios a los Vehículos de Inversión), tendrá derecho a recibir de los Vehículos de Inversión por la prestación de servicios a los Proyectos Inmobiliarios, y que serán comisiones por desarrollo, comisiones por arrendamiento, comisiones por administración de propiedades, comisiones por adquisición y comisiones de comercialización y ventas; en el entendido que, las Comisiones por Proyectos deberán cumplir con los términos establecidos en el Anexo “B” del Contrato de Administración
“Contador del Fideicomiso”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Fideicomiso.
“Contrato de Administración Sustituto”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Octava del presente Contrato.

<p>“Contrato Fideicomiso”</p>	<p>de Tiene el significado que se le atribuye en el Antecedente I del presente Contrato.</p>
<p>“CUAE”</p>	<p>Significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la CNBV que contraten servicios de Auditoría Externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, según las mismas hayan sido y sean modificadas de tiempo en tiempo.</p>
<p>“CUF”</p>	<p>Significa las Disposiciones de carácter general en materia financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro.</p>
<p>“Daño Significativo Adverso”</p>	<p>Significa cualquier daño ocasionado al valor del Patrimonio del Fideicomiso que represente una afectación superior al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, según el mismo haya sido determinado conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso por un Valuador Independiente y confirmado por el Auditor Externo; en el entendido, que un Daño Significativo Adverso se determinará por evento o suceso y no de manera acumulada.</p>
<p>“Evento de Remoción del Administrador”</p>	<p>Significa que ocurra cualquiera de los siguientes casos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Que el Administrador o cualquiera de los Funcionarios Clave incurran en actos de Negligencia Grave en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Fideicomiso y/o el presente Contrato, que no hayan sido subsanados dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que el Administrador o los Funcionarios Clave incurran en dicho acto, en el entendido, que cada acto deberá resultar en un Daño Significativo Adverso al Fideicomiso, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en sentencia definitiva e inapelable y por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto a dicho punto; o 2. Que el Administrador o cualquiera de los Funcionarios Clave incurran en actos de fraude, dolo o mala fe en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Fideicomiso y/o el presente Contrato, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en sentencia definitiva e inapelable y por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto; o 3. Que el Administrador entre en un proceso de liquidación o disolución, o que un tribunal competente declare la insolvencia o la quiebra del Administrador, y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 90 (noventa) Días Hábles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que

	<p>haya dado inicio a dicho proceso; o</p> <p>4. Que cualquiera de los Funcionarios Clave del Administrador sean declarados culpables de cualquier delito de índole patrimonial por un tribunal competente, en sentencia o resolución obtenida en sentencia definitiva e inapelable, y que (1) dentro de los 30 (treinta) Días Hábles siguientes a que se declare su culpabilidad, el Administrador no haya restituido al Fideicomiso cualquier pérdida derivada de dicho delito, en su caso; y (2) no haya sido propuesto por el Administrador a los Miembros Independientes del Comité Técnico un Funcionario Clave del Administrador sustituto para reemplazar a dicho Funcionario Clave del Administrador como Funcionario Clave del Administrador bajo el Contrato de Fideicomiso dentro de los 30 (treinta) Días Hábles siguientes a que se declare su culpabilidad; en el entendido, que cualquier retraso en la sustitución del Funcionario Clave del Administrador no atribuible al Administrador no se considerará como un Evento de Remoción del Administrador; o</p> <p>5. Que el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas incumpla materialmente con sus obligaciones de exclusividad de conformidad con la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso; o</p> <p>6. Si alguna de las declaraciones del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso o el presente Contrato resulta falsa, siempre y cuando (a) dicha declaración resulta en un Daño Significativo Adverso al Fideicomiso según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en sentencia definitiva e inapelable y por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto a dicho punto; y (b) no sea subsanada dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a que el Administrador tenga conocimiento de dicha falsedad; o</p> <p>7. Si los socios actuales del Administrador transmiten total o parcialmente las partes sociales representativas del capital social del Administrador de las que son propietarios a un tercero, en ambos casos, sin el previo consentimiento de la Asamblea de Tenedores (cuyo consentimiento deberá de ser otorgado en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de aquéllos Tenedores que representen cuando menos el 80% (ochenta por ciento) de los Certificados en circulación), en el entendido, que los actuales socios del Administrador podrán transmitir las partes sociales representativas del capital social del Administrador de las que son propietarios entre ellos o entre sus Partes Relacionadas sin restricción alguna, mediante simple notificación por escrito al Comité Técnico y sin que dicha transmisión constituya un “Evento de Remoción del Administrador” conforme al presente Contrato; o</p>
--	---

	<p>8. Si el Administrador no subsana un Evento de Funcionarios Clave durante el Periodo de Inversión dentro del Periodo de Cura de Funcionario Clave conforme a lo establecido en la Cláusula Décima, numeral 10.2 del Contrato de Fideicomiso, o si el Administrador no subsana un Evento de Funcionarios Clave dentro de los 180 (ciento ochenta) días siguientes a que el mismo le haya sido notificado al Administrador (periodo que podrá extenderse por un periodo adicional de 60 (sesenta) días calendarios a solicitud del Administrador con la aprobación previa de los Tenedores que representen al menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación) ; o</p> <p>9. Si el Fideicomiso, previa instrucción del Administrador, realiza sin la aprobación de la Asamblea de Tenedores Inversiones que no cumplan con los Lineamientos de Inversión, según sea determinado por un asesor inmobiliario independiente designado por la Asamblea de Tenedores; o</p> <p>10. Si el Administrador incumple con sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso o en el presente Contrato, siempre y cuando dicho incumplimiento (i) resulte en un Daño Significativo Adverso al Fideicomiso, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en sentencia definitiva e inapelable; y (ii) no sea subsanado de conformidad con lo establecido en la Cláusula 7.1(c) del presente Contrato; en el entendido, que el Administrador no podrá ser removido por un Evento de Remoción del Administrador en caso de reducciones al valor de las Inversiones ocasionadas por factores externos generales no atribuibles a ninguna de las causas listadas en los numerales (i) a (ix) anteriores.</p>
<p>"Fecha de Remoción del Administrador"</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 8 del presente Contrato.</p>
<p>"Fiduciario"</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato, e incluye a cualquier Persona que lo sustituya en sus funciones.</p>
<p>"INPC"</p>	<p>Significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor.</p>
<p>"México"</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye en la Declaración I del presente Contrato.</p>
<p>"Patrimonio del Fideicomiso"</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>"Periodo Intermedio"</p>	<p>Significa el período comprendido entre la fecha en que concluya el Periodo de Inversión y la fecha en que concluya el quinto año de vigencia de la Emisión.</p>

<p>“Representante Común”</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye en el Antecedente I del presente Contrato, e incluye a cualquier Persona que lo sustituya en sus funciones.</p>
<p>“Servicios”</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 2.2 de la Cláusula Segunda del presente Contrato.</p>
<p>“Valor del Vehículo de Inversión”</p>	<p>significa (a) el valor de avalúo del Vehículo de Inversión según sea determinado de conformidad con el inciso (a) de la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso, más las adiciones a dicho valor que reflejen las inversiones de capital realizadas con posterioridad a la fecha de dicho avalúo o, para cualquier Vehículo de Inversión que no haya sido valuado conforme al inciso (a) de la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso, el costo de adquisición de dicho Vehículo de Inversión más las inversiones de capital que no hayan sido reflejadas en dicho costo de adquisición; más (b) el valor en libros de cualesquiera otros activos que formen parte del patrimonio del Vehículo de Inversión; menos, (c) el monto de toda la deuda, los pasivos y obligaciones del Vehículo de Inversión.</p>
<p>“Valor de Avalúo Extraordinario”</p>	<p>Significa el valor de avalúo extraordinario que se obtenga del proceso que se describe en el documento que se adjunta al presente Contrato como Anexo “A”.</p>

1.2 Interpretación de Términos Definidos.

Las Partes convienen en que los encabezados que aparecen en cada una de las Cláusulas y Secciones de este Contrato son exclusivamente para facilitar su lectura y, por consiguiente, no se considerará que definen, limitan o describen el contenido de las Cláusulas y Secciones del mismo, ni para efectos de su interpretación y cumplimiento.

Las Partes acuerdan que las declaraciones, definiciones, Cláusulas, Secciones y anexos de este Contrato, son parte integrante del Contrato de Fideicomiso.

Salvo que se requiera lo contrario debido al contexto, las palabras “del presente”, “en el presente” y “conforme al presente”, y las palabras de significado similar siempre que sean utilizadas en este Contrato se referirán a este Contrato en su totalidad y no a disposiciones en específico del mismo. Los términos cláusula, declaración y anexo se refieren a las Cláusulas, Declaraciones y Anexos de este Contrato, salvo que se especifique lo contrario.

Todos los términos definidos en este Contrato en forma singular o plural serán igualmente aplicables al plural y al singular, respectivamente, de los términos definidos y el género masculino, femenino o neutro incluirá todos los géneros.

Asimismo, referencias a **(i)** cualquier contrato, convenio, documento o instrumento incluye la referencia a dicho contrato, convenio, documento o instrumento, según el mismo sea modificado, ya sea total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento, y **(ii)** cualquier ley, norma, circular o reglamento incluye las reformas a los mismos en cualquier momento o a cualquier ley, norma, circular o reglamento que los sustituya.

SEGUNDA. NOMBRAMIENTO DEL ADMINISTRADOR; ACEPTACIÓN DEL ADMINISTRADOR; SERVICIOS; DEBERES.

2.1 Nombramiento. El Fiduciario en este acto nombra y contrata al Administrador, y el Administrador en este acto acepta el nombramiento hecho por el Fiduciario y se obliga frente al Fiduciario, a llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en el presente Contrato conforme a los términos y sujeto a las condiciones previstas en los mismos.

2.2 Servicios. El Fiduciario encomienda al Administrador la prestación de los servicios que se describen a continuación, y el Administrador se obliga a prestar al Fiduciario los siguientes servicios (en conjunto, los “**Servicios**”):

A. Identificar, investigar, analizar, estructurar, asesorar, opinar, negociar y, en su caso, ejecutar, esto último, a solicitud del Fiduciario, las potenciales Inversiones que a través de los Vehículos de Inversión efectúe el Fiduciario;

B. Investigar, analizar, estructurar, asesorar, opinar, negociar y, en su caso, ejecutar, esto último, a solicitud del Fiduciario, las potenciales Desinversiones;

C. Llevar a cabo todos los actos y gestiones, que estén dentro de su control, a efecto de que se negocien y celebren las Inversiones y Desinversiones correspondientes conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;

D. Respecto de cualquier Inversión que realice o tenga la intención de realizar, asesorase de expertos y tomar las medidas a su alcance para que la Inversión de que se trate se realice conforme a lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable, incluyendo disposiciones de carácter fiscal, de seguridad social, laboral de prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo y ambiental;

E. Prestar toda clase de servicios de gestoría, directamente o a través de terceros, que sean necesarios para la realización por parte del Fideicomiso de Inversiones y Desinversiones, incluyendo la obtención de permisos, licencias, concesiones y/o autorizaciones ante las autoridades federales o locales competentes que sean necesarios para la realización de las Inversiones o de las Desinversiones;

F. Junto con el Contador del Fideicomiso, llevar a cabo la presentación de las declaraciones de impuestos del Fideicomiso de conformidad con la legislación aplicable y dar cumplimiento a las obligaciones fiscales establecidas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitar los pronunciamientos en materia fiscal y tributaria vigentes;

G. De así solicitarlo el Fiduciario, asistir al Fiduciario con la preparación, presentación y negociación de cualesquier reportes y solicitudes de autorizaciones requeridos por cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo la CNBV y la Bolsa de Valores;

H. Proporcionar servicios de administración de las Inversiones, y llevar a cabo los demás actos necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, el cumplimiento de las obligaciones en materia de prevención de lavado de dinero, FATCA, CRS, laborales y/o de

seguridad social que correspondan al Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión y/o las sociedades o asociaciones constituidas por éstos, directa o indirectamente; y

I. En general, llevar a cabo cualesquiera otras actividades de asesoría, o relacionadas con la administración de Inversiones o respecto de Desinversiones, que sean necesarias para que el Administrador cumpla con sus obligaciones conforme al presente Contrato y el Contrato de Fideicomiso.

2.3 Deberes.

A. El Administrador deberán en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la LMV en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que éste realice, en cada caso, según dichos deberes sean restringidos o modificados de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y del presente Contrato.

B. El Administrador deberá desempeñar los Servicios de buena fe y en lo que considere es en el mejor interés del Fideicomiso, de los Tenedores y de los Vehículos de Inversión.

TERCERA. OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR.

En adición a las obligaciones del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso, y a efecto de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Administrador se obliga a:

3.1 Búsqueda de Oportunidades de Inversión. El Administrador se obliga a investigar, evaluar y estructurar las Inversiones potenciales del Fideicomiso; en el entendido, que cada una de dichas Inversiones potenciales deberá cumplir con los Lineamientos de Inversión (salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe lo contrario).

3.2 Co-Inversión con Vehículos Paralelos y Co-Inversionistas Terceros. El Administrador se obliga a investigar, evaluar y estructurar oportunidades de Inversión para co-invertir con Vehículos Paralelos o asociarse con Co-Inversionistas Terceros, a efecto de que el Fideicomiso co-invierta con dichos Vehículos Paralelos o Co-Inversionistas Terceros en Proyectos Inmobiliarios que cumplan con los Lineamientos de Inversión que sean acordados entre el Fideicomiso y dicho Vehículo Paralelo o Co-Inversionista Tercero; en el entendido, que las Inversiones que se realicen a través de dichas plataformas deberán en cualquier caso cumplir con los Lineamientos de Inversión y los demás requisitos que, en su caso, se establezcan en el Contrato de Fideicomiso.

3.3 Inversiones. El Administrador podrá instruir por escrito al Fiduciario para que realice Inversiones en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso siempre y cuando dichas Inversiones **(i)** cumplan en todo momento con las disposiciones establecidas en la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso, **(ii)** cumplan con los Lineamientos de Inversión descritos en la Sección 8.1 del Contrato de Fideicomiso (salvo cuando se haya aprobado), **(iii)** se haya obtenido la autorización previa de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico, según resulte aplicable, conforme al Contrato de Fideicomiso; y **(iv)** cumplan con lo establecido en la Cláusula 9.2 del contrato de Fideicomiso.

3.4. Responsabilidad. Este Contrato deberá considerarse como un contrato que tiene como objeto la prestación de servicios independientes, del que no resulta una relación de subordinación entre el Fiduciario y el Administrador o sus respectivos funcionarios, empleados,

prestadores de servicios y asesores. En consecuencia, el Administrador será el único responsable de cualquier controversia y/o responsabilidad de carácter laboral, que surja en contra del Administrador por sus respectivos funcionarios y empleados, y el Administrador conviene en indemnizar y sacar en paz y a salvo: al Fiduciario, junto con todos sus representantes, delegados fiduciarios, trabajadores, apoderados y demás empleados, de cualquier reclamación laboral, procedimiento (sea o no judicial), juicio, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, sanción, acción o resolución que sea o que exista la amenaza de que pueda ser promovida, iniciada, emitida o presentada por cualquier Persona con autoridad competente suficiente en contra del Fideicomiso o el Fiduciario en relación con el presente Contrato, siendo el Administrador el único responsable de cualquier controversia y/o responsabilidad de carácter laboral, que surja como consecuencia de las actividades que se llevarán a cabo en el Fideicomiso; y al Representante Común respecto de cualquier responsabilidad laboral relacionada o que resulte en relación con el presente Contrato.

El Administrador determinará exclusivamente y en todo momento las actividades, generales y específicas, que serán desempeñadas por su personal (incluyendo cualesquiera empleados, directores, representantes y/o contratistas) y será el único responsable de la dirección y supervisión de dicho personal en el desempeño de los Servicios. El personal del Administrador actuará sujeto a las instrucciones y al control general del Administrador, por lo que el Fiduciario no podrá dar instrucciones al personal del Administrador.

Asimismo, el Administrador seleccionará al personal más apropiado para desempeñar las actividades necesarias para la prestación de los Servicios, el cual podrá ser sustituido enteramente a juicio del Administrador. El personal designado para prestar los Servicios podría, a su vez, desempeñar tareas relacionadas con la prestación de servicios para otros clientes del Administrador. El Administrador deberá proporcionar a dicho personal las herramientas de trabajo necesarias para desempeñar sus funciones.

El Administrador definirá en los lugares y horarios en los que su personal desempeñará las actividades necesarias para la prestación de los Servicios. Asimismo, corresponderá exclusivamente al Administrador establecer el sistema de compensación e incentivos del personal que considere apropiado, así como las métricas para evaluar el desempeño de su personal, sin la intervención del Fiduciario.

De tal suerte, las Partes reconocen expresamente que **(i)** para la prestación de los Servicios, el Administrador no proporcionará ni pondrá su personal a disposición del Fiduciario ni del Fideicomiso; y **(ii)** el Administrador se deberá considerar como la única parte que se beneficia de los servicios prestados por su personal, por lo que la relación entre el Administrador y el Fiduciario y/o el Fideicomiso no deberá considerarse como subcontratación de personal conforme a la Ley Federal del Trabajo y las demás disposiciones legales.

CUARTA. CONTRATISTAS TERCEROS.

El Administrador podrá encomendar, delegar o ceder cualquiera de sus derechos u obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y el presente Contrato a cualquier tercero incluyendo sin limitar a cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias; en el entendido, que el Administrador continuará siendo directamente responsable en todo momento respecto de dichas obligaciones o facultades subcontratadas frente al Fideicomiso; y en el entendido, además, que en los casos en que se contrate a una Afiliada o subsidiaria y dicha operación constituya una operación con Partes Relacionadas conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador requerirá de

la autorización previa del Comité Técnico, la cual deberá ser otorgada en una sesión en la cual los Miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a votar respecto de dicho asunto, o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda. Adicionalmente, el Administrador responderá frente al Fiduciario por los servicios que presten terceros con los que el Administrador haya subcontratado dichos servicios.

El Administrador estará autorizado, sin requerir el consentimiento de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico, para subcontratar a un prestador de servicios quien, en ningún caso formará parte de las decisiones para la realización de Inversiones o la determinación de la asignación de Inversiones, según lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, dicha subcontratación no liberará al Administrador de sus obligaciones conforme al presente Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, y éste seguirá siendo responsable junto con dicha Persona por cualquier responsabilidad que surja como resultado de los actos que lleve a cabo dicha Persona en virtud de la subcontratación.

QUINTA. CONSULTORES DEL ADMINISTRADOR.

El Administrador podrá contratar a uno o más consultores respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso o en el presente Contrato; en el entendido, que el Administrador no podrá delegar a dichos consultores ninguna de sus obligaciones o facultades establecidas en el Contrato de Fideicomiso o en el presente Contrato. Los honorarios de dichos consultores deberán ser aprobados previamente por el Comité Técnico, y los mismos serán considerados como Gastos de Mantenimiento para los efectos del Contrato de Fideicomiso.

SEXTA. COMISIÓN DEL ADMINISTRADOR.

6.1 Comisión por Administración. El Administrador (o cualquiera de sus Partes Relacionadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) tendrá derecho a recibir por adelantado y de manera trimestral, dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada trimestre una comisión por administración (la “Comisión por Administración”) del Fideicomiso, en un monto equivalente a: **(i)** durante el Periodo de Inversión, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido, que si el Periodo de Inversión ha sido extendido, durante el periodo de extensión, la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido, conforme al sub-inciso (ii) siguiente; **(ii)** durante el Periodo Intermedio, al 1.35%% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido, y **(iii)** una vez concluido el Periodo Intermedio, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido.

6.2 Actualización de la Comisión del Administrador. No obstante cualquier disposición contenida en la presente Cláusula, por cada ocasión que ocurra un incremento del 6% (seispor ciento) al INPC, por incremento anual, tomando como base el INPC publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en la fecha de firma del presente Contrato, el Administrador tendrá el derecho de solicitar a la Asamblea de Tenedores que las Comisiones por Administración sean actualizadas para reflejar el incremento que haya tenido el INPC durante dicho periodo; en el entendido, que una vez que se actualicen las Comisiones por Administración conforme al presente inciso **(b)**, a partir de esa fecha se tomará como nueva base el INPC publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en la fecha de dicha actualización para efectos de contabilizar el siguiente incremento del 6% (seispor ciento) al INPC por incremento anual, y así sucesivamente durante la vigencia del presente Contrato.

6.3 Comisiones por Proyectos. En caso de que así lo apruebe el Comité Técnico, el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas podrán prestar a los Vehículos de Inversión constituidos para efectos de los Proyectos Inmobiliarios, que serán desarrollo, arrendamiento, administración de propiedades adquisiciones y comercialización y ventas.

En términos de lo anterior, el Administrador, o cualquiera de sus Afiliadas, por la prestación de sus servicios a los Proyectos Inmobiliarios, tendrán derecho a recibir Comisiones de los Proyectos; en el entendido que, dichas comisiones deberán ser establecidas en los términos previsto en el **Anexo “B”** del presente Contrato, salvo que se cuente con la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

6.4 Limitación de Obligaciones. Las Partes reconocen que el Fiduciario únicamente responderá sobre de las obligaciones contraídas en el presente Contrato hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso, y en ningún momento responderá con patrimonio propio.

SÉPTIMA. REMOCIÓN DEL ADMINISTRADOR.

7.1 Remoción del Administrador con Causa. Sujeto al derecho del Administrador de remediar un Evento de Remoción del Administrador en los términos establecidos en el Contrato de Administración, la Asamblea de Tenedores, en términos de la Sección 16.7.3 del Contrato de Fideicomiso, podrá remover y reemplazar al Administrador en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador, sujeto a lo siguiente:

A. Comisión del Administrador. En la Fecha de Remoción del Administrador, el Fiduciario pagará al Administrador removido todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha de Remoción del Administrador, calculadas conforme a la Cláusula Sexta del presente Contrato. El Fiduciario deberá de usar todos los montos disponibles depositados en las Cuentas del Fideicomiso (excepto por la Reserva para Gastos de Asesoría) para pagar dichas Comisiones por Administración al Administrador en los términos establecidos en el presente Contrato, en el entendido, que en caso de que no existan recursos suficientes para liquidar los montos adeudados al Administrador conforme a este inciso **(A)**, el Fiduciario, en dicho carácter, estará obligado a suscribir un pagaré negociable que constituya un título de crédito ejecutivo conforme a la LGTOC a la orden del Administrador (o de cualquier otra Afiliada del Administrador, según lo instruya el Administrador por escrito) por un monto principal que sea equivalente a los montos adeudados al Administrador conforme a la presente Cláusula, el cual tendrá como fecha de vencimiento a más tardar el día que sea un año a partir de la Fecha de Remoción del Administrador.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que la remoción del Administrador sea consecuencia de cualquiera de los Eventos de Remoción del Administrador, si se determina por un tribunal competente en sentencia definitiva e inapelable que dicho supuesto “Evento de Remoción del Administrador” no tuvo lugar, el Fiduciario deberá pagar al Administrador removido, además de las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha de Remoción del Administrador, el monto que sea menor entre **(i)** el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha de Remoción del Administrador hasta la Fecha Estimada de Desinversión, y **(ii)** el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha de Remoción del Administrador hasta la fecha que sea 1 (un) año calendario a partir de dicha fecha, calculadas conforme a la Cláusula Sexta del presente Contrato.

B. Miembro del Comité Técnico designado por el Administrador. En caso de que el Administrador sea removido con causa conforme a la presente Sección 7.1 y la Sección 10.4 del Contrato de Fideicomiso, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador dejarán de formar parte del mismo.

C. Cura de Evento de Remoción del Administrador. Se considerará que un Evento de Remoción del Administrador ha sido remediado si **(i)** el Administrador presenta a la Asamblea de Tenedores dentro de los 30 (treinta) días calendario siguientes a la fecha en que ocurra el Evento de Remoción del Administrador un plan en el que describa los actos a realizar y los plazos para llevarlos a cabo a fin de remediar el Evento de Remoción del Administrador correspondiente; **(ii)** la Asamblea de Tenedores aprueba dicho plan (con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto otorgado en una asamblea en la que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, por lo que deberán informar dicha circunstancia en la Asamblea de Tenedores y dicho Tenedor se considerará que tiene un conflicto de interés); y **(iii)** el Administrador remedia el Evento de Remoción del Administrador en los términos establecidos en el plan dentro de los 60 (sesenta) días calendario contados a partir de que dicho plan haya sido aprobado por la Asamblea de Tenedores, salvo por aquellos Eventos de Remoción del Administrador que contemplan un periodo de cura específico (o en un plazo mayor según lo apruebe la Asamblea de Tenedores). Asimismo, se considerará que el Administrador ha remediado un Evento de Remoción del Administrador si **(a)** termina su relación profesional o laboral (según sea el caso) con las Personas que llevaron cabo las conductas que constituyen el Evento de Remoción del Administrador, en caso de resultar aplicable; y **(b)** resarce al Fideicomiso por cualquier pérdida financiera causada por dichas conductas; en el entendido, que en este caso, los Eventos de Remoción del Administrador establecidos en los numerales **(2)**, **(3)** y **(5)** de la definición de “Evento de Remoción del Administrador” solamente podrán ser subsanables con el consentimiento de la Asamblea de Tenedores. No obstante lo anterior, el Administrador no podrá subsanar más de 2 (dos) veces un mismo Evento de Remoción del Administrador en el que haya incurrido.

D. Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso. La Asamblea de Tenedores que apruebe la remoción del Administrador con causa conforme a la presente Sección 7.1, deberá instruir al Fiduciario para que inicie la desinversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 21.1 del Contrato de Fideicomiso.

E. Eventos de Funcionarios Clave. En caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador establecido en el numeral **(8)** de la definición de “Evento de Remoción del Administrador” y el Evento de Funcionarios Clave durante el Periodo de Inversión o Evento de Funcionarios Clave de Desinversión, según corresponda, haya ocurrido por caso fortuito, fuerza mayor, o por cualquier otra causa no atribuible a la Negligencia Grave, fraude, dolo o mala fe por parte de los Funcionarios Clave respectivos, el Administrador podrá ser removido con causa conforme a lo establecido en el primer párrafo de la presente Cláusula 7.1; en el entendido, que las consecuencias de dicha remoción serán aquéllas establecidas en los párrafos **(A)**, **(B)**, **(C)** y **(D)** de la Cláusula 7.2 siguiente.

7.2 Remoción del Administrador sin Causa. El Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento por los Tenedores mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores válidamente instalada con la aprobación del 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto (en la que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto), sujeto a lo siguiente:

A. Comisiones por Administración. El Fiduciario pagará al Administrador removido en la Fecha de Remoción del Administrador **(i)** todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha de Remoción del Administrador, calculadas conforme a la Cláusula Sexta del presente Contrato; más **(ii)** el monto que sea menor entre **(a)** el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha de Remoción del Administrador hasta la Fecha Estimada de Desinversión, y **(b)** el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha de Remoción del Administrador hasta la fecha que sea 1 (un) año calendario a partir de dicha fecha, calculadas conforme a la Cláusula Sexta del presente Contrato.

B. Distribuciones por Desempeño. En la Fecha de Remoción del Administrador, el Fiduciario deberá pagar a Fortem Capital, en su carácter de fideicomisario en segundo lugar del Fideicomiso (o a una Afiliada de Fortem Capital que éste le indique al Fiduciario por escrito), una cantidad equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado en su favor si todas las Inversiones fueran desinvertidas en la Fecha de Remoción del Administrador al Valor del Vehículo de Inversión más reciente de los Vehículos de Inversión relacionados con dichas Inversiones, y los ingresos obtenidos de dichas desinversiones fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario realizará las Llamadas de Capital adicionales necesarias a los Tenedores y/o desembolsará fondos de las Cuentas del Fideicomiso, a efecto de pagar dichas cantidades a Fortem Capital (o sus respectivas Afiliadas); en el entendido, que el Fiduciario utilizará las Llamadas de Capital adicionales y los fondos de las Cuentas del Fideicomiso correspondientes para pagar las Distribuciones por Desempeño que correspondan.

C. Miembro del Comité Técnico designado por el Administrador. En caso de que el Administrador sea removido sin causa conforme a la presente Sección 7.2 y la Sección 10.5 del Contrato de Fideicomiso, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador dejarán de formar parte del mismo.

D. Compra de Inversiones. Además del derecho de recibir las Comisiones por Administración y las Distribuciones por Desempeño conforme a los incisos **(A)** y **(B)** anteriores, en caso de que el Administrador sea removido sin causa por los Tenedores conforme a lo establecido en la presente Sección 7.2, el Administrador tendrá el derecho de adquirir, a discreción del Administrador, directamente o a través de quien designe, todas las Inversiones o las acciones, partes sociales o derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión que sean propiedad del Fideicomiso a un 100% (cien por ciento) del Valor de Avalúo Extraordinario que al efecto se prepare de conformidad con el Anexo A y sea instruido por el Comité Técnico (conforme a lo resuelto por sus Miembros Independientes) al Fiduciario. En caso que el Administrador ejerza el derecho contemplado en este párrafo, el Fideicomiso estará obligado a ceder, o enajenar en términos de la legislación aplicable, todas las Inversiones y/o los Vehículos de Inversión al Administrador o la persona designada por el Administrador, siempre y cuando el Fiduciario reciba del Administrador una notificación para ese efecto, dentro de un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Remoción del Administrador y sea instruido por el Comité Técnico (conforme a lo resuelto por sus Miembros Independientes). El Fiduciario estará obligado a realizar los actos que fueren necesarios a fin de dar cumplimiento a lo que se conviene en este párrafo, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, realizar los actos que fueren necesarios para enajenar, contra pago, las Inversiones y/o los Vehículos de Inversión correspondientes dentro de los 60 (sesenta) días calendario siguientes a que el Administrador entregue la notificación correspondiente y sea instruido por el Comité Técnico (conforme a lo resuelto por sus Miembros Independientes). Los pagos correspondientes deberán realizarse dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones que se convengan en la documentación que hubiere sido firmada, incluyendo, de

manera enunciativa, más no limitativa, la obtención de las autorizaciones gubernamentales necesarias. El Administrador tendrá derecho a que el precio a su cargo (o a cargo de la Persona que corresponda) por la adquisición de las Inversiones y/o los Vehículos de Inversión que decida adquirir, sea compensado total o parcialmente, contra los derechos de cobro que tenga el Administrador en contra del Fideicomiso. En caso que el Administrador ejerza el derecho contemplado en este inciso y el monto en conjunto de las Inversiones o las acciones, partes sociales o derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión que sean propiedad del Fideicomiso conforme al Valor de Avalúo Extraordinario representen el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola deberá contarse con autorización de la Asamblea de Tenedores de conformidad con el inciso C de la sección 16.7.1. del Contrato de Fideicomiso.

7.3 Obligación de Exclusividad. En caso de que el Administrador sea removido con o sin causa conforme a las Secciones 7.1 y 7.2 anteriores, a partir de la fecha en la que la Asamblea de Tenedores haya aprobado la remoción del Administrador con o sin causa, todas las obligaciones de exclusividad conforme a lo establecido en la Sección 8.8 del Contrato de Fideicomiso se darán por terminadas.

7.4 Llamadas de Capital y Cálculos. Todas las Llamadas de Capital a las que se hace referencia en la Sección 7.7 del Contrato de Fideicomiso, serán llevadas a cabo por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador removido, y todas las cantidades pagaderas al Administrador removido de conformidad con dichas Cláusulas serán determinadas por el Administrador removido y verificadas por el Auditor Externo (en el entendido que para estos efectos, el Fiduciario deberá prever su contratación), y de igual manera el Administrador removido deberá proporcionar al Representante Común el detalle del cálculo de dichas cantidades.

7.5 Pagos al Administrador Removido. Todas y cualesquier cantidades pagaderas al Administrador removido conforme a lo establecido en las Secciones 7.1 y 7.2 del presente Contrato deberán pagarse por el Fiduciario con fondos depositados en las Cuentas del Fideicomiso.

7.6 Nuevas Inversiones. En caso de que el Administrador sea removido con o sin causa conforme a las Secciones 7.1 y 7.2 anteriores, a partir de la fecha en la que la Asamblea de Tenedores haya aprobado la remoción del Administrador con o sin causa, el Administrador no podrá, sin previa autorización de la Asamblea de Tenedores, instruir al Fiduciario para que lleve a cabo nuevas Inversiones o Inversiones de Seguimiento para ampliar o mejorar una Inversión existente.

OCTAVA. SUSTITUTO DEL ADMINISTRADOR.

En caso de remoción del Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula Séptima anterior, la remoción del Administrador sólo surtirá efectos a partir de la fecha en la que (la “**Fecha de Remoción del Administrador**”) (i) un administrador sustituto (el “**Administrador Sustituto**”) haya sido designado en una Asamblea de Tenedores; (ii) dicho Administrador Sustituto haya celebrado un contrato de administración sustituto (el “**Contrato de Administración Sustituto**”) con el Fiduciario que contenga términos sustancialmente similares a los términos contenidos en el presente Contrato y en el Contrato de Fideicomiso; y (iii) todas las cantidades adeudadas al Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al presente Contrato hayan sido pagadas en su totalidad o el Fiduciario haya suscrito un pagaré negociable que constituya un título de crédito

ejecutivo conforme a la LGTOC a la orden del Administrador (o de cualquier otra Afiliada del Administrador, según lo instruya el Administrador por escrito) por un monto principal equivalente a los montos adeudados al Administrador y que tenga como fecha de vencimiento a más tardar el día que sea un año a partir de la Fecha de Remoción del Administrador; en el entendido, que en tanto no se actualicen los supuestos establecidos los numerales **(i)** a **(iii)** anteriores, el Administrador continuará como administrador del Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y tendrá derecho al pago de las cantidades pagaderas al Administrador en términos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y el presente Contrato; y en el entendido, además, que en tanto no se actualicen los supuestos establecidos los numerales **(i)** a **(iii)** anteriores, el Fideicomiso no podrá llevar a cabo nuevas Inversiones o Inversiones de Seguimiento para ampliar o mejorar una Inversión existente.

NOVENA. PODERES DEL ADMINISTRADOR.

9.1 Otorgamiento de Poderes. De conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico, el Fiduciario otorgará al Administrador y a aquellas Personas designadas por el Administrador bajo su responsabilidad (cada uno, un “**Apoderado**”), ante notario público en México, los siguientes poderes para actuar en nombre y representación del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato:

A. Poder general para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, 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 (hoy Ciudad de México). Sin limitar las facultades anteriormente descritas, los Apoderados contarán con las siguientes facultades, que serán expresamente incluidas:

I. Para ejercer dicho poder ante los particulares y ante toda clase de autoridades, sean éstas políticas, judiciales o administrativas, tengan carácter municipal, estatal o federal y especialmente: **(i)** tribunales del fuero civil, **(ii)** tribunales del fuero penal, la Procuraduría General de la República, la Procuraduría General de Justicia de la Ciudad de México, y la Procuraduría de Justicia de cualquiera de los Estados de México; y **(iii)** el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y cualquiera de sus dependencias.

II. Para entablar toda clase de demandas, reconveniones y solicitudes, contestar las que en contra del Fideicomiso se interpongan o en las que fuere tercero interesado o coadyuvante del Ministerio Público, 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 Fideicomiso.

IV. Para solicitar el amparo de la justicia federal.

V. Para desistir, aún en el juicio de amparo.

VI. Para celebrar convenios y hacer renunciaciones.

VII. Para otorgar perdón.

- VIII. Para transigir.
- IX. Para comprometer en árbitros.
- X. Para articular y absolver posiciones.
- XI. Para recusar.
- XII. Para recibir pagos.

B. Poder general para actos de administración, con todas las facultades generales incluyendo aquellas que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos del segundo 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 (hoy Ciudad de México), incluyendo para llevar a cabo y presentar todo tipo de trámites, gestiones, solicitudes de devolución y declaraciones relacionados con el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso, ya sean de carácter formal o sustantivo (incluyendo sin limitación, la obtención y modificación del Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso, y la tramitación y obtención de la Firma Electrónica Avanzada ante el Servicio de Administración Tributaria, de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público).

En el entendido, que el ejercicio de los poderes a que se refiere el presente inciso **(A)** requerirá **(i)** de la aprobación previa del Comité Técnico respecto de cualquier acto que deba ser aprobado por el Comité Técnico conforme a la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso; y **(ii)** de la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores respecto de cualquier acto que deba ser aprobado por la Asamblea de Tenedores conforme a la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso.

C. Limitación de Poderes. Los poderes que se otorguen conforme a la presente Cláusula Novena estarán limitados en cuanto a su objeto para que los Apoderados actúen en nombre y representación del Fiduciario única y exclusivamente en relación con el Patrimonio del Fideicomiso y conforme al presente Contrato y al Contrato de Fideicomiso para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y los Lineamientos de Inversión; en el entendido, que para todos los efectos del presente Contrato y del Contrato de Fideicomiso, ningún Apoderado deberá ser considerado como un empleado o funcionario del Fiduciario, y el Administrador no podrá asumir obligaciones laborales o de seguridad social a nombre del Fideicomiso ni del Fiduciario, incluyendo sin limitar el contratar o subcontratar empleados por cuenta de éstos; y en el entendido, además, que el Fideicomiso (exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso) indemnizará y sacará en paz y a salvo a cada Persona Indemnizada y al Fiduciario conforme a la Sección 31.2 del Contrato de Fideicomiso.

D. Obligaciones del Fiduciario. El otorgamiento de los poderes a que se refiere la presente Cláusula no libera al Fiduciario de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso.

E. Revocación de Poderes. En caso de que el Administrador sea removido conforme a los términos del presente Contrato, el Fiduciario revocará los poderes otorgados al Administrador y a los Apoderados conforme a la presente Cláusula.

DÉCIMA. OTRAS OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR.

En adición a las obligaciones del Administrador conforme al presente Contrato, el Administrador tendrá las obligaciones que se le atribuyen en el Contrato de Fideicomiso. Asimismo,

el Administrador tendrá la obligación de mantener confidencialidad y no divulgar información relevante con respecto a posibles oportunidades de Inversiones que cumplan con los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso, Vehículos de Inversión, o respecto de cualquier Inversión realizada por el Fiduciario, salvo que dicha divulgación **(a)** se haga al Fiduciario, al Representante Común, al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores o alguna Autoridad Gubernamental con capacidad para solicitar dicha información, **(b)** esté autorizada de conformidad con los términos de los Documentos de la Emisión, **(c)** sea parte de las obligaciones del Administrador o que sea necesario o conveniente para cumplir con los Fines del Fideicomiso, a discreción del Administrador, **(d)** se haga a cualquier Vehículo de Inversión y/o Co-Inversionista Tercero, o **(e)** según lo determine el Administrador, sea en el mejor interés del Fideicomiso.

DÉCIMA PRIMERA. REPORTES A CARGO DEL ADMINISTRADOR.

A más tardar **(i)** en el caso de adjuntar los estados financieros trimestrales no auditados respecto de los 3 (tres) primeros trimestres del ejercicio fiscal del Fideicomiso, el vigésimo Día Hábil siguiente a la terminación del trimestre correspondiente; y **(ii)** en el caso de adjuntar los estados financieros trimestrales no auditados respecto del último trimestre del ejercicio fiscal del Fideicomiso, el cuadragésimo Día Hábil siguiente a la terminación de dicho trimestre, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Contador del Fideicomiso, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios un reporte que deberá contener, entre otros asuntos, la información señalada en el inciso **(a)** de la Sección 15.4.1 del Contrato de Fideicomiso.

A más tardar cinco días hábiles previos al 30 de abril de cada año calendario durante la vigencia del presente Contrato, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico un Reporte Anual en los términos del Anexo N Bis 2 de la Circular Única de Emisoras; en el entendido, que dicho Reporte Anual deberá incluir los estados financieros anuales auditados de los Vehículos de Inversión y de las Inversiones que representen 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso que no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso entregada conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

Asimismo, el Administrador proporcionará al Comité Técnico la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que le sea razonablemente requerida por el Comité Técnico y que esté a disposición del Administrador, a más tardar dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a que le sea requerida.

Dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes al final de cada trimestre de cada ejercicio fiscal, el Administrador preparará y entregará al Representante Común y al Comité Técnico, así como a los Tenedores que así lo soliciten por escrito (habiendo previamente comprobado su calidad de Tenedor mediante la entrega de las constancias que Indeval expida para dichos efectos), un reporte que deberá contener, entre otros, el reporte del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación relacionada con el cumplimiento de sus funciones conforme la información señalada en la Sección 15.4.3 del Contrato de Fideicomiso y al presente Contrato; en el entendido, que los Tenedores tendrán en cualquier momento el derecho de solicitar al Administrador información relacionada con las Inversiones y los gastos relacionados con las mismas.

Adicionalmente, en caso que la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro, imponga una sanción, a través de resolución definitiva, a las SIEFORES que sean Tenedores, por errores u omisiones en el reporte 0343 establecido en la “Circular CONSAR 19-21, modificaciones y adiciones a las reglas generales a las que deberá sujetarse la información que las administradoras de fondos para el retiro, las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro, las

entidades receptoras y las empresas operadoras de la base de datos nacional SAR, entreguen a la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro”; que a su vez se derive de errores u omisiones en la información que les sea entregada por el Administrador, éste tendrá responsabilidad frente a dichos Tenedores a los que se imponga la sanción.

DÉCIMA SEGUNDA. CONFLICTO DE INTERESES; EVENTOS RELEVANTES.

El Administrador deberá **(i)** informar al Comité Técnico y al Representante Común de la existencia de cualquier conflicto de interés del que tenga conocimiento con respecto a una posible Inversión o Desinversión, e **(ii)** instruir al Fiduciario para que publique cualquier “evento relevante” (según dicho término se define en la LMV y en la Circular Única de Emisoras) según se requiera conforme a la LMV y la Circular Única de Emisoras.

DÉCIMA TERCERA. PLAZO.

El presente Contrato permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que el Contrato de Fideicomiso haya sido terminado; en el entendido, que el presente Contrato será terminado anticipada y automáticamente en la Fecha de Remoción del Administrador.

DÉCIMA CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

El patrimonio del Fideicomiso está y estará integrado, según corresponda, de la siguiente manera (el “**Patrimonio del Fideicomiso**”), sin duplicar:

- A.** Por la Aportación Inicial;
- B.** El Monto de la Emisión Inicial (incluyendo cualquier Ampliación), cualquier monto que resulte de las Emisiones Subsecuentes (como resultado de las Llamadas de Capital), de las Inversiones Permitidas y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- C.** Los derechos fideicomisarios, participaciones de capital o cualquier otro derecho relacionado con los Vehículos de Inversión que adquiera el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos;
- D.** Todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualesquier derechos de crédito derivado de préstamos otorgados por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualesquier pagarés o instrumentos de garantía relacionados con los mismos);
- E.** Cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas;
- F.** En su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos de la Sección 11.7 del Fideicomiso;

G. Todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al, y/o adquiridos por el Fideicomiso, así como las obligaciones que asuma para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;

H. Cualesquier recursos que deriven del endeudamiento en que incurra el Fideicomiso de conformidad con lo establecido al efecto en el Fideicomiso;

I. Los Compromisos Restantes de los Tenedores; y

J. Todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de esta Cláusula, incluyendo los derechos derivados de o relacionados con la inversión u operación del Fideicomiso incluyendo, sin limitación, el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares y en general cualesquier otro de que sea titular o adquiera en el futuro el Fideicomiso, por cualquier causa lícita y válida.

Conforme a la Circular 1/2005 publicada por el Banco de México, la presente Cláusula hace las veces de inventario respecto de los bienes afectos al Patrimonio del Fideicomiso para todos los efectos legales a que haya lugar. Asimismo, las Partes reconocen que el Patrimonio del Fideicomiso se irá modificando en el tiempo conforme a los incisos B a K de la presente Cláusula, incluyendo las aportaciones que en un futuro se llegaren a realizar, a los rendimientos de las Inversiones y los Intereses de las Inversiones Permitidas, así como a los pagos o retiros que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

DÉCIMA QUINTA. FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.

15.1 Disposiciones Generales. El Fiduciario llevará a cabo la Emisión de Certificados Bursátiles exclusivamente en cumplimiento de los fines del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual y personal con respecto al pago de los mismos. Las Partes en este acto reconocen y aceptan que la actuación del Fiduciario en el Fideicomiso será únicamente en su carácter de institución fiduciaria y con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance.

El Fiduciario actuará en todo momento conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico o del Representante Común y conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable, dando cumplimiento a las obligaciones y ejerciendo las facultades que en el mismo se le otorgan a fin de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso previstos en la Cláusula Sexta. Asimismo, deberá actuar conforme a los demás documentos que de acuerdo con el Fideicomiso deba suscribir y conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico o del Representante común, de acuerdo con lo establecido en el Fideicomiso.

El Fiduciario estará obligado a verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente, Administrador y el Representante Común, únicamente contra la información de los estados de cuenta de los que disponga. Adicionalmente, el Fiduciario estará obligado, con la información que le proporcionen el Fideicomitente y el Administrador contra los estados de cuenta que emita el Fiduciario, verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

El Fiduciario no será responsable de:

- A. Los actos que realice en cumplimiento a lo establecido en el Fideicomiso.
- B. Los actos que realice en cumplimiento de los contratos y documentos que suscriba conforme a lo previsto en el Fideicomiso.
- C. Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones recibidas del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores o de terceros que se ajusten a lo previsto en el Fideicomiso.
- D. Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones del Representante Común, que se ajusten a lo previsto en el Fideicomiso.
- E. Cualquier mora o incumplimiento de pago, salvo en aquellos casos en que dicha mora o incumplimiento derive de un incumplimiento por parte del Fiduciario de las obligaciones establecidas en el Fideicomiso.
- F. Hechos, actos y omisiones directas del Representante Común, del Administrador, del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o de terceros que impidan el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.
- G. La autenticidad, veracidad o exactitud de la identificación, poder, notificación, reporte, certificado o cualquier documento que le sea entregado por el Fideicomitente, Administrador, Contador, Auditor Externo, Valuador Independiente, Comité Técnico, Representante Común o cualquier otra parte o tercero del Fideicomiso.

El Fiduciario no estará obligado a llevar a cabo acto alguno conforme a lo dispuesto en este Contrato si dicho acto puede tener como consecuencia que los delegados fiduciarios del Fiduciario estén expuestos a alguna responsabilidad o riesgo en relación con sus bienes, o si dicho acto contraviene a lo dispuesto en este Contrato o en la Ley Aplicable. El Fiduciario en ningún caso deberá realizar erogación o gasto alguno con recursos distintos al Patrimonio del Fideicomiso.

El Fiduciario podrá ser removido de su cargo por acuerdo de la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso. En el entendido que, dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un fiduciario sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo; así como, que no se le adeude cantidad alguna al Fiduciario por cualquier concepto, incluyendo sus honorarios devengados hasta el último día de su encargo.

15.2 Facultades del Fiduciario. Para la administración del Fideicomiso, el Fiduciario tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del mismo, debiendo responder civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de sus obligaciones pactadas en el Fideicomiso o que le deriven de la legislación aplicable, en términos del Artículo 391 de la LGTOC. El Fiduciario no tendrá más obligaciones a su cargo que las expresamente pactadas en el Fideicomiso, así como las que expresamente le correspondan conforme a la ley Aplicable.

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

15.3 Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario no será responsable de hechos, actos u omisiones de autoridades, del Fideicomitente, del Administrador, o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. El Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad implícita u obligación conforme al Fideicomiso respecto de hechos o actos que no se encuentren expresamente incluidos en el Fideicomiso o de aquellas de las que el Fiduciario no hubiere recibido notificación. El Fiduciario no asume responsabilidad respecto a cualquier declaración hecha por las demás Partes en el Fideicomiso o en los documentos relacionados con el mismo.

En caso de que se presente cualquier conflicto que ponga en riesgo o surja la necesidad de defender el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario deberá notificar dicha circunstancia por escrito al Comité Técnico (a través de su Presidente y Secretario) a través del Administrador, al Representante Común y al Fideicomitente, en un plazo que no exceda de 2 (dos) Días Hábiles a partir de la fecha en que tenga conocimiento de dicha circunstancia o de la fecha en que recibió el aviso o notificación respectiva, previas instrucciones por escrito que reciba del Comité Técnico, el Fiduciario otorgará uno o varios poderes generales o especiales en favor de la o las Personas que designe y en los términos y condiciones que para tal efecto indique por escrito el Comité Técnico. En caso de que el Comité Técnico se rehusare a tomar las medidas necesarias para defender el Patrimonio del Fideicomiso, o no señalare a las Personas a las cuales dichos poderes deban otorgarse o no propusieren las acciones necesarias para defender el Patrimonio del Fideicomiso dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la recepción de la notificación por escrito de la amenaza, el Fiduciario entregará una notificación por escrito de dicha negativa o fracaso al Representante Común (con copia para el Fideicomitente, al Administrador y al Comité Técnico) y otorgará a las Personas o entidades (para ser ejercido a través de las determinadas personas físicas) que el Representante Común le instruya por escrito, los poderes necesarios para que tales Personas o entidades puedan defender el Patrimonio del Fideicomiso.

Las instrucciones que otorgue el Representante Común en términos de la presente Sección 15.3 serán con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, siempre que sea posible contar con dicha aprobación previa, sin que exista la posibilidad razonable de que, de no adoptarse una pronta decisión, se afecte negativamente el Patrimonio del Fideicomiso, en cuyo caso, se otorgarán a discreción del Representante Común (sin que este último incurra en responsabilidad por este motivo).

El Fideicomitente, el Administrador y/o el Representante Común, tendrán la obligación de avisar por escrito lo más pronto posible, o en su caso a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes que tengan conocimiento, al Fiduciario y al Comité Técnico de cualquier situación que pudiera afectar al Patrimonio del Fideicomiso, a fin de que el Fiduciario esté en posibilidad de apoderar a una(varias) Persona(s) que designe por escrito el Comité Técnico o, en su caso, el Representante Común en los términos antes descritos, sin que el Fiduciario asuma responsabilidad alguna por la actuación de dicho(s) apoderado(s) ni por el pago de los honorarios o gastos que el(los) mismo(s) devengue(n) o cause(n).

Esta estipulación se transcribirá en el documento en el que conste el poder conferido haciendo notar que todos los gastos y honorarios que se causen por las gestiones que lleven a cabo los apoderados, será por cuenta del Patrimonio del Fideicomiso, sin que el Fiduciario asuma responsabilidad alguna por esos conceptos. Adicionalmente dicho poder en todo momento deberá incluir la obligación del apoderado de rendir cuentas mensualmente.

Por lo anterior, cuando el Fiduciario reciba alguna notificación, demanda judicial o cualquier reclamación relacionada con los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, lo hará del conocimiento del Fideicomitente, del Comité Técnico (a través de su Presidente y Secretario) a través del Administrador y del Representante Común, a fin que se proceda a la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en los términos arriba mencionados, cesando con este aviso la responsabilidad del Fiduciario, salvo cuando en dicho supuesto el Fiduciario haya recibido de autoridad competente una orden de confidencialidad, en cuyo caso se abstendrá de informar a las demás Partes del Fideicomiso, o a la parte que específicamente indique la orden aludida, sin que ello implique violación o incumplimiento de sus deberes fiduciarios y de las obligaciones que asume en virtud del Contrato de Fideicomiso.

Todos los honorarios y demás gastos y costos que se causen con motivo de dicho conflicto o defensa se cubrirán con cargo a la Reserva para Gastos de Mantenimiento; en el entendido que, salvo que exista aprobación expresa de la Asamblea de Tenedores, los gastos y costos que se causen con motivo de conflictos o defensa del Patrimonio del Fideicomiso no podrán exceder del 10% (diez por ciento) de dicho Patrimonio del Fideicomiso. En dicho sentido, se libera al Fiduciario y al Representante Común de toda responsabilidad respecto a su falta de actuación derivada de la restricción antes mencionada.

15.4 Actos Urgentes. Las Partes acuerdan que cuando se requiera la realización de actos urgentes, o suceda cualquier circunstancia no prevista en el Contrato de Fideicomiso, cuya falta de atención inmediata pudiera causar un menoscabo grave en el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso al Comité Técnico (a través de su Presidente y Secretario) a través del Administrador, al Representante Común y al Fideicomitente tan pronto como le sea posible luego de haberse enterado de dicha circunstancia, y podrá, sin estar obligado a ello y sin que por ello asuma responsabilidad alguna, a falta de instrucción por parte del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico o el Representante Común, actuar de conformidad con la legislación aplicable, protegiendo el Patrimonio del Fideicomiso, para ello el Fiduciario podrá, sin estar obligado a ello, designar a un apoderado sin responsabilidad alguna a su cargo, liberándolo las Partes desde este momento de cualquier responsabilidad en su actuar. Los gastos incurridos por el Fiduciario en su caso, serán considerados como Gastos de Mantenimiento y pagados con cargo a la Reserva para Gastos de Mantenimiento.

15.5 Revelación de Información. El Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador o de la persona facultada correspondiente, deberá cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligado como emisora de valores inscritos en el RNV en términos de la LMV, de la Circular Única de Emisoras, del Reglamento Interior de la Bolsa de Valores y de las demás disposiciones aplicables, en el entendido de que el Fiduciario deberá entregar cuando esté en su poder, al Representante Común, al Administrador y aquellos terceros contratados por el Fiduciario que lo requieran por escrito, para la prestación de sus servicios respectivamente, cualquier reporte, estado financiero o comunicación relacionada con la Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles que entregue a la CNBV o a la Bolsa de Valores dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a dicha entrega. Asimismo, el Fiduciario deberá entregar al Representante Común, al Administrador y a los terceros señalados anteriormente, de manera pronta y oportuna, cualquier información relacionada con el Fideicomiso que éstas le soliciten por escrito, actuando en forma razonable, respecto de la información que se encuentre en su poder.

15.6 Obligaciones ante la Bolsa de Valores. El Fiduciario deberá proporcionar a la Bolsa de Valores, en lo conducente, por solicitud del Administrador y a través de este o por medio de la persona que el Fiduciario designe por escrito, la información a que se refieren las disposiciones del

Reglamento Interior de la Bolsa de Valores, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean impuestas las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el mismo.

El Comité Técnico tendrá la obligación de supervisar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en esta Sección, para lo cual el Administrador le deberá proporcionar la documentación que acredite el cumplimiento de dicha obligación una vez que lleve a cabo la misma.

15.7 Actos no contemplados en el Fideicomiso. En caso que se presenten situaciones no previstas dentro del Fideicomiso o que el Fiduciario deba llevar a cabo actos no establecidos en el mismo que impliquen una modificación sustancial a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario informará a cada miembro del Comité Técnico y al Representante Común para que la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, en el ámbito de sus respectivas competencias, gire las instrucciones pertinentes en base a las cuales deba actuar el Fiduciario.

15.8 Otorgamiento de Poderes. El Fiduciario, conforme a sus políticas internas o institucionales, vigentes al momento del otorgamiento deberá otorgar, previa aprobación e instrucción que reciba del Comité Técnico o del Administrador a aquellas personas físicas que sean designadas por estos últimos, los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) para actuar como apoderados del Fideicomiso y en el caso del Administrador a efecto de que pueda cumplir con sus obligaciones en la prestación de sus servicios de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario bajo ninguna circunstancia otorgará poderes para abrir o cancelar cuentas del Fideicomiso, ni poderes para actos de dominio, así como tampoco para suscribir títulos y operaciones de crédito en términos del Artículo 9 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, la facultad para que éstos a su vez puedan otorgar, delegar, 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, así mismo, deberán notificar 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 al Patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento y consecución de los Fines del Fideicomiso.

En los instrumentos públicos en lo que se otorgue el poder respectivo, así como en aquellos actos jurídicos en los que se ejerza el poder otorgado conforme a los términos de la presente Cláusula, se deberán incluir sin limitar, expresamente las siguientes obligaciones para los apoderados:

A. Que el apoderado comparecerá en todos aquellos actos jurídicos en los que intervenga, exclusivamente en carácter de apoderado del Fideicomiso, y que bajo ninguna circunstancia los apoderados podrán considerarse como un delegado fiduciario del Fiduciario.

B. Que el apoderado estará obligado a revisar todos y cada uno de los documentos y trámites que se lleven a cabo en términos del poder que se le otorgue, así como informar mensualmente por escrito al Fiduciario, o en cualquier momento que éste se lo requiera sobre los actos celebrados y formalizados, derivados del ejercicio del poder que para dichos efectos se le haya otorgado, liberando al Fiduciario de cualquier responsabilidad a causa de que no se haya dado cumplimiento a lo dispuesto en el Fideicomiso para la celebración del acto en cuestión.

Asimismo, será obligación del apoderado verificar que los actos realizados se formalicen en términos de lo dispuesto por la ley y las disposiciones aplicables a cada caso, a efecto de que surtan efectos ante y contra terceros, debiendo entregar al Fiduciario pruebas fehacientes de que se han realizado las formalizaciones debidas, quien en cualquier tiempo podrá solicitarlas, teniéndose por cumplida la presente obligación a satisfacción razonable del Fiduciario; en el entendido, que en caso de que el apoderado no lleve a cabo las formalizaciones correspondientes se libera al Fiduciario de cualquier responsabilidad que por dicha omisión pudiera resultar.

Los apoderados deberán notificar por escrito al Fiduciario y al Administrador sobre la realización de cualquier acto, reclamación, acción y demanda que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso, así como cualquier otro acto que el Fiduciario deba conocer, ello en relación con los actos celebrados por los apoderados.

C. Se señalará expresamente la limitación de que el apoderado no podrá delegar ni sustituir los poderes y facultades que se le otorguen.

D. Se deberá señalar en cualquier instrumento en donde se otorgue o revoque algún poder, la estipulación expresa de que todos los pagos de gastos y honorarios generados por el otorgamiento o revocación del poder respectivo serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde este alcance y baste, y en caso de que este resulte insuficiente serán cubiertos con el patrimonio del Fideicomitente, sin que ello genere una responsabilidad para el Fiduciario. Derivado de lo anterior, el Fiduciario no está obligado a realizar ninguna erogación con cargo a su patrimonio propio.

E. Se deberá incluir la siguiente leyenda: “El apoderado se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus accionistas, administradores, directores, funcionarios, delegados fiduciarios, representantes, empleados y apoderados de toda y cualquier reclamación, acción, responsabilidad, daño, obligación, demanda, denuncia, litigio de cualquier índole, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercidas por terceros, interpuestos en su contra y que se deriven o relacionen con el ejercicio indebido o en exceso del presente poder según esto último sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable elevada a cosa juzgada. Lo anterior, en el entendido que la presente disposición, permanecerá vigente aún después de revocados los poderes otorgados a los apoderados, en relación, o como consecuencia de los actos ejecutados al amparo del poder otorgado”.

En el caso en que se llegaren a otorgar poderes generales o especiales para pleitos y cobranzas para ser ejercitados frente a autoridades jurisdiccionales, se deberá de establecer que para el ejercicio del respectivo poder el apoderado quedará obligado a **(i)** informar mensualmente al Fiduciario el estado del juicio, indicando la autoridad competente ante la cual se está llevando a cabo, y **(ii)** que, aunado la notificación referida en el inciso (i) anterior, los apoderados deberán notificar previamente y por escrito al Fiduciario y al Fideicomitente la realización de cualquier acto, reclamación, acción y demanda que pretendan iniciar, ejercer, promover o realizar que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso, así como cualquier otro acto que el Fiduciario deba conocer, ello en relación con los actos celebrados por los apoderados.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los apoderados, establecidas en la presente Cláusula, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque, sin responsabilidad y sin necesidad de instrucción previa los poderes otorgados.

El Fiduciario no será responsable por el desempeño y los actos de los apoderados ni de la negociación de los documentos que los apoderados celebren en el ejercicio de sus poderes, debiendo los apoderados actuar de conformidad con los términos y condiciones del Fideicomiso.

15.9 CUAE. El Comité Técnico deberá cumplir con las obligaciones y tendrá las facultades que se encuentran previstas para el consejo de administración o para el director general de las emisoras en la CUAE conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones.

15.10 Limitación de Responsabilidad Ambiental. Las Partes acuerdan que el Fiduciario está y estará libre de cualquier responsabilidad de reparación o compensación derivada de daños causados a terceras Personas como consecuencia de las actividades realizadas en los Proyectos 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 legislación ambiental), 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 Proyectos Inmobiliarios con posterioridad, conforme a la legislación ambiental 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 Proyectos Inmobiliarios previo a la celebración del Fideicomiso o que pudieran surgir de actividades realizadas en los Activos Inmobiliarios, derivado de la existencia de contaminantes, excepto en casos de Negligencia Grave, fraude, mala fe o dolo por parte del Fiduciario, así determinado por autoridad competente que mediante sentencia firme e inapelable, elevada a rango de cosa juzgada. 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.

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.

En tal virtud, el Patrimonio del Fideicomiso será utilizado para indemnizar al Fiduciario de cualquier conflicto, reclamación, demanda, juicio o procedimiento ante cualquier autoridad administrativa o judicial y/o terceras personas, obligación, costo, gasto, daño o pérdida del Fiduciario (en lo personal) derivada de, o relacionada con, las condiciones ambientales existentes previas a la firma del 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 cualquier sustancia peligrosa en los bienes inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, los costos de cualesquiera actividades de remediación, recuperación y/o de

limpieza de sitio(s) contaminado(s) que se necesiten realizar para dar cumplimiento a la legislación ambiental, así como el costo de cualquier investigación, estudio de riesgo, evaluación o tecnología requerida para la realización de dichas actividades de remediación, recuperación, y/o de limpieza o la determinación de la extensión de las anteriores y los impactos, daños, afectaciones causados al medio ambiente, serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

La presente Cláusula es irrenunciable, por lo que las Partes acuerdan que en cualquier instrumento posterior en el que intervengan dichas Partes y cuyo objeto sea la adquisición de bienes inmuebles por parte del Fideicomiso, o de los Vehículos de Inversión se incluirá necesariamente la presente Cláusula en el texto de las respectivas escrituras públicas a celebrarse.

DÉCIMA CUARTA. AVISOS.

Todos los avisos, requerimientos y solicitudes realizados o requeridos por, otorgados de conformidad, o relacionados, con el presente Contrato deberán ser por escrito. Todos los avisos se considerarán que fueron debidamente entregados en caso de presentarse: **(a)** personalmente, con acuse de recibo; o **(b)** por mensajería especializada, con acuse de recibo; o **(c)** vía facsímil, al confirmarse el recibo del mismo; o **(d)** correo electrónico seguido de su original. Todos los avisos se presentarán a los siguientes domicilios, números de facsímil y/o direcciones de correo electrónico, y surtirán efectos al ser recibidos o bien al momento de ser rechazada la entrega según se indique en el acuse de recibo o en el recibo de la mensajería especializada:

Administrador:

Fortem Capital II, S.C.
Av. Santa Fe 505, Of. 802
Cruz Manca, Santa Fe, CDMX 05349
Telefono: 55404040
Atención: Miguel Sánchez Navarro Madero
Correo electrónico: msnm@fortemcapital.com.mx

Fiduciario:

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financiero Actinver, División Fiduciaria
Montes Urales 620, Piso 1,
Col. Lomas de Chapultepec
C.P. 11000, Ciudad de México
Atención: División Fiduciaria
Teléfono: (55) 1103 6600

Temas Legales:

Sheyla Garcia Guerra: sgarciag@actinver.com.mx
Karla Viviana Arevalo: karevalo@actinver.com.mx
Mauricio Rangel Laisequilla: mragell@actinver.com.mx

Temas de Administración y Operación:

Nalleli Garcia Rubio: ngarcia@actinver.com.mx
Jorge Luis Muro Sosa: jmuro@actinver.com.mx

DÉCIMA QUINTA. MODIFICACIONES.

El presente Contrato únicamente podrá ser modificado mediante convenio por escrito firmado por el Administrador y el Fiduciario y, cuando así se requiera conforme a la Cláusula Vigésima Tercera del Contrato de Fideicomiso, con la aprobación previa y por escrito de la Asamblea de Tenedores.

DÉCIMA SEXTA. ENCABEZADOS.

Los títulos y encabezados incluidos en el presente Contrato se utilizan únicamente con fines de conveniencia y no definirán, limitarán o describirán el alcance o la intención (o de cualquier otra manera afectarán la interpretación) de cualquier disposición del presente Contrato.

DÉCIMA SÉPTIMA. JURISDICCIÓN Y LEGISLACIÓN APLICABLE.

Para todo lo relativo con la interpretación y cumplimiento de este Contrato, en este acto las partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de México, y a la jurisdicción de los tribunales federales competentes de la Ciudad de México, México, por lo que renuncian, de manera expresa e irrevocable, a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, las partes firman y otorgan el presente Contrato a través de sus representantes legales debidamente autorizados en la fecha referida previamente.

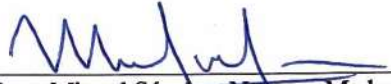
[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

El presente Contrato de Administración es suscrito por los representantes y/o apoderados del Administrador y del Fiduciario en la Ciudad de México, a los 24 días del mes de enero del año 2022, quedando un ejemplar debidamente firmado en poder de cada una de las partes.

EL ADMINISTRADOR

FORTEM CAPITAL II, S.C.

Por:



Nombre: Miguel Sánchez Navarro Madero

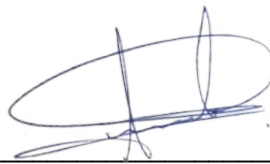
Cargo: Apoderado

El presente Contrato de Administración es suscrito por los representantes y/o apoderados del Administrador y del Fiduciario en la Ciudad de México, a los 24 días del mes de enero del año 2022 quedando un ejemplar debidamente firmado en poder de cada una de las partes.

EL FIDUCIARIO

BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO, COMO FIDUCIARIO EMISOR EN EL FIDEICOMISO EMISOR NÚMERO 5195

Por:



Nombre: Karla Viviana Arévalo González

Cargo: Delegado Fiduciario

Por:



Nombre: Mauricio Rangel Laisequilla

Cargo: Delegado Fiduciario

ANEXO "A"

PROCESO PARA OBTENER EL VALOR DE AVALUO EXTRAORDINARIO

Las Inversiones que vayan a ser objeto de compra o venta en términos de la Cláusula 7.2(d) del Contrato de Administración serán valuados de conformidad con el mecanismo de valuación que se describe a continuación:

1. El valor de la Inversión correspondiente se determinará como el promedio de dos avalúos realizados por 2 (dos) valuadores diferentes con experiencia en valuaciones de proyectos como las Inversiones (uno de ellos designados por el Administrador, y el otro nombrado por los Miembros Independientes del Comité Técnico);

2. En caso de que exista una diferencia entre los 2 (dos) avalúos en una proporción mayor a 10% (diez por ciento), se deberá llevar a cabo un tercer avalúo por parte de un tercer valuador, que será designado en forma conjunta entre el Administrador y los Miembros Independientes del Comité Técnico, y el valor de dicha Inversión se determinará según el promedio de los 2 (dos) avalúos cuyo valor sea más cercano entre sí.

ANEXO “B”

TÉRMINOS DE LAS COMISIONES DE LOS PROYECTOS

1. Comisiones de los Proyectos.

Las Comisiones de los Proyectos que podrían ser cobradas por Afiliadas del Administrador en el proceso de desarrollo de cada uno de los proyectos o inmuebles (las “**Afiliadas Fortem**”), deberán cumplir con los términos establecidos en el presente Anexo.

Considerando las circunstancias del país al momento de cada una de las inversiones y las características específicas de cada proyecto o inmueble, se calcularían las siguientes Comisiones por Proyectos base en términos de los estándares de mercado, las cuales serían propuestas por el Administrador y aprobadas por el órgano de gobierno corporativo correspondiente; en el entendido que, dichas comisiones serán planteadas a nivel proyecto como parte de los gastos de inversión y en ningún momento relacionadas con los gastos del Fideicomiso. Las comisiones que se describen a continuación podrán ser cobradas por las Afiliadas Fortem o terceros, según sea el caso de cada proyecto y su participación en el mismo.

A. Comisión por Desarrollo.

Las Afiliadas Fortem tendrán derecho a recibir una comisión por desarrollo del Proyecto o Inmueble correspondiente a un porcentaje más IVA sobre los “**Costos Totales de Desarrollo**”, es decir la suma de todos los montos por concepto de costos y gastos incurridos en el desarrollo de una Inversión, incluyendo, sin limitación los relacionados con: **(a)** los Costos Totales de Adquisición (según dicho término se define más adelante); **(b)** los Costos Totales de Construcción (según dicho término se define más adelante); y **(c)** Costos Suaves (según dicho término se define más adelante) (la “**Comisión por Desarrollo**”).

Para efectos de lo anterior, se entenderá por:

“**Costos Totales de Adquisición**”: la suma de todos los montos por concepto de costos y gastos incurridos en la adquisición de una Inversión, incluyendo, a manera de ejemplo y sin limitar los relacionados con: **(i)** el precio de compra de cualesquier activos; **(ii)** cualesquier impuestos (incluyendo, sin limitar, impuestos a la transferencia de la propiedad de inmuebles, impuestos al valor agregado, entre otros), gastos notariales, gastos de inscripción o registro, y cualesquier otros gastos transaccionales que resulten aplicables; **(iii)** cualesquier depósitos o pagos opcionales que no sean acreditables al precio de compra; **(iv)** comisiones de intermediación pagados en relación con la adquisición respectiva, y **(v)** cualesquier gastos incurridos en relación con auditorías legales, fiscales, ambientales así como con levantamientos topográficos relacionados con la adquisición respectiva.

“**Costos Totales de Construcción**”: la suma de todos los montos por concepto de costos y gastos laborales, de material, de equipo, condiciones generales, gastos generales y ganancias de contratista, y cualesquier impuestos o comisiones aplicables incurridos en relación con cualesquier trabajos de mejora física, urbanización e infraestructura, incluyendo sin limitar, cualesquiera trabajos de instalación de mobiliario, mejoras y equipo relacionados al Proyecto.

“**Costos Suaves**”: la suma de todos los montos por concepto de, **(i)** costos de diseño e ingeniería; **(ii)** aprobaciones, autorizaciones, concesiones, títulos, licencias, impacto ambiental y permisos; **(iii)** gastos administrativos y generales; **(iv)** impuestos a la propiedad y valoraciones de

régimen de propiedad en condominio; (v) seguros; (vi) comisiones por mercadotecnia, publicidad o ventas y comisiones por arrendamiento; (vii) honorarios y gastos legales; y (viii) gastos financieros relacionados con el desarrollo y/o construcción (incluyendo, sin limitar, intereses del financiamiento, comisiones del financiamiento, gastos del acreditado, la contratación de instrumentos derivados para tasas de interés, entre otros).

La Comisión por Desarrollo no incluye la Comisión de Éxito (según ésta se define y describe en el siguiente inciso) la cual se va a determinar en función del Proyecto y conforme a las circunstancias del mercado.

B. Comisión de Éxito.

Por comisión de éxito (success fee) (la “**Comisión de Éxito**”) se entenderá la comisión que se le paga a las Afiliadas Fortem cuando el rendimiento final de un Proyecto es superior al rendimiento mínimo proyectado para dicho Proyecto. Consiste en la distribución de un porcentaje del excedente del retorno sobre un rendimiento mínimo, donde dicho rendimiento mínimo será especificado de acuerdo a las características de cada proyecto. Se distribuirá dicho excedente hasta el 30% (treinta por ciento) a las Afiliadas Fortem, y al menos el 70% (setenta por ciento) al Proyecto.

La definición de la Comisión de Éxito depende de la Comisión de Desarrollo que se defina en el Proyecto respectivo; entre menor sea la Comisión de Desarrollo, mayor podrá ser el porcentaje a compartir a las Afiliadas Fortem como Comisión de Éxito, y deberá ser previamente aprobada por el órgano corporativo que apruebe la Inversión correspondiente.

El pago de la Comisión de Éxito se realizará una vez finalizado el Proyecto respectivo.

C. Comisión por Estructuración.

Las Afiliadas tendrá derecho a recibir una comisión por estructuración respecto de cada Proyecto o Inmueble correspondiente a un porcentaje más IVA sobre los Costos Totales de Desarrollo, los cuales ya fueron descritos en el inciso a).

D. Comisiones Adicionales.

Adicionalmente a la Comisión de Desarrollo, y previa aprobación del órgano corporativo que apruebe el Proyecto correspondiente, se podrán cargar a cada Proyecto algunas comisiones adicionales.

Dichas comisiones adicionales se fijarán de acuerdo a las siguientes condiciones:

COMISIÓN	NOTAS
Comisión de Adquisición (<i>Acquisition fee</i>)	Un porcentaje (más IVA) sobre el valor de adquisición de inversiones generadoras de ingresos. En el caso que las Afiliadas que proponen el proyecto sean quien cobre la Comisión de Adquisición se deberá aprobar explícitamente por el órgano correspondiente
Comisión de Operación	Un porcentaje (más IVA) sobre los ingresos brutos efectivos respecto de cada inversión administrada.
Comisión de Comercialización y Ventas	Un porcentaje (más IVA) sobre el precio de venta de proyectos o inmuebles.

Comisión de Cobranza	Un porcentaje (más IVA) sobre los ingresos de proyectos o inmuebles destinados a renta.
----------------------	---

2. Límite de Gastos.

a) En caso de que los costos y gastos totales del Fideicomiso excedan los umbrales máximos establecidos en el anexo X de la CUF, el Administrador realizará el pago de dichos montos excedentes con recurso propios; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores, a solicitud del Administrador, tendrá la facultad de aprobar el pago de Gastos Excedentes con recursos provenientes del Patrimonio del Fideicomiso.

b) En caso de que en cualquier momento se paguen Gastos Excedentes con el Patrimonio del Fideicomiso sin la autorización previa de la Asamblea de Tenedores conforme a lo establecido en el inciso (a) anterior y, en consecuencia, las administradoras de fondos para el retiro (“**AFORES**”) cuyas sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (“**SIEFORES**”) o fondo de inversión especializado de fondos para el retiro (“**FIEFORES**”) que sean Tenedores resulten obligadas conforme a la regulación aplicable a hacer reembolsos en favor de dichas SIEFORES o FIEFORES, el Administrador deberá de notificar dicha circunstancia inmediata a las SIEFORES o FIEFORES que sean Tenedores, a través del Representante Común y, previa solicitud de dichas SIEFORES o FIEFORES (de igual manera a través del Representante Común), el Administrador deberán reembolsar al Fideicomiso los Gastos Excedentes en que incurra el Fideicomiso.

Los Gastos Excedentes que sean reembolsados por el Administrador al Fideicomiso, deberán ser pagados por el Fideicomiso a los Tenedores, en nombre y por cuenta de la AFORE que administre las SIEFORES y/o FIEFORES que sean Tenedores, dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a partir de que hayan ingresado a la Cuenta General.

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

ACTA DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”, POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO NÚMERO 5195, DENOMINADO “FORTEM CAPITAL II”.

“FORTMCK 22”

EN LA CIUDAD DE MÉXICO, a 1 de febrero de 2022, ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “**CNBV**”), representada por su Director General de Asuntos Jurídicos Bursátiles, el Maestro Edson Octavio Munguía González, en ejercicio de las facultades previstas en los artículos 4, fracciones XXVI y XXXVIII de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, 12, 26, fracción III, y 58 del Reglamento Interior de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, comparece *Monex Casa de Bolsa, S.A., de C.V., Monex Grupo Financiero*, en su carácter de representante común de los Tenedores (el “**Representante Común**”), representado por su apoderado José Luis Urrea Saucedo, *Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria*, en su carácter de fiduciario conforme al contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo número 5195, denominado “FORTEM CAPITAL II” (según el mismo ha sido a esta fecha modificado, (el “**Contrato**” o “**Contrato de Fideicomiso**”), en lo sucesivo el “**Fiduciario**” o “**Emisor**”, representado por Karla Viviana Arévalo González y Mauricio Rangel Laisequilla como delegados fiduciarios, con el fin de hacer constar la declaración unilateral de voluntad del Emisor para llevar a cabo emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, sin expresión de valor nominal, emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital con clave de pizarra “FORTMCK 22” (los “**Certificados**” o “**Certificados Bursátiles**”), con base en la presente Acta de Emisión y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 64 Bis 2, último párrafo de la Ley del Mercado de Valores (“**LMV**”), así como por el artículo 7, fracción VI, inciso a), numeral 5, sub-numeral 5.2. de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la “**Circular Única**”), y al efecto formulan las siguientes declaraciones y cláusulas.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en la presente Acta de Emisión que no se encuentren definidos de otra manera, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en la cláusula “PRIMERA. DEFINICIONES”, sección “1.1. Definiciones” de esta Acta de Emisión y en la “CLÁUSULA PRIMERA. DEFINICIONES”, sección “1.1. Términos Definidos” del Contrato de Fideicomiso, los cuales serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable. La presente Acta de Emisión debe ser leída e interpretada junto con el Contrato de Fideicomiso como si se tratasen de un mismo documento.

**ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS
BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE
DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL
MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E
IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE
PIZARRA "FORTMCK 22".**

DECLARACIONES

I. Declara el Fiduciario por conducto de sus Delegados Fiduciarios:

1. Que es una sociedad anónima, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como una institución de banca múltiple y para prestar servicios fiduciarios, según consta en la escritura pública número 69,375, de fecha 15 de noviembre de 2006, otorgada ante la fe del licenciado F. Javier Gutierrez Silva, Notario Público número 147 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil 357980, con fecha 8 de enero de 2007;

2. Que mediante escritura pública 35,694 de fecha 1° de marzo de 2010 pasada ante la fe del licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villareal notario público número 201 del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), con fecha 15 de abril del 2010 en el folio mercantil número 357,980, por virtud de dicho instrumento se protocolizó el Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 24 de febrero de 2010, en la que se acordó, entre otros aspectos, el cambio de denominación social a "Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver" y la reforma total de los estatutos sociales;

3. Que sus delegados fiduciarios cuentan con las facultades suficientes y necesarias para celebrar la presente Acta de Emisión en nombre y representación del Fiduciario y cuentan con los poderes necesarios para obligar a su representada en los términos de los mismos y que a la fecha no le han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna, según consta en la (i) escritura pública número 100,006 de fecha 9 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Sánchez, Notario Público número 50 de la Ciudad de México, e inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 357980* de fecha 6 de septiembre de 2018, en la que consta la designación por parte del Fiduciario de Mauricio Rangel Laisequilla como delegado fiduciario con firma "A", con facultades para actos de administración, así como para suscribir títulos de crédito de manera mancomunada con un delegado fiduciario con firma "A" o bien, con un delegado fiduciario con firma "B", tal como se acredita con la certificación expedida por parte del Secretario no miembro del Consejo de Administración, Pabel Estudillo Herrera, de fecha 1 de febrero de 2022; y (ii) escritura pública número 101,740 de fecha 23 de octubre de 2020, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Sánchez, Notario Público número 50 de la Ciudad de México, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 357980 de fecha 27 de abril de 2021, en la que consta la designación por parte del Fiduciario de Karla Viviana Arévalo González como delegada fiduciaria con firma "B", con facultades para actos de administración, así como para suscribir títulos de crédito de manera mancomunada con un delegado fiduciario con firma "A", tal como se acredita con la certificación expedida por parte del Secretario no miembro del Consejo de Administración, Pabel Estudillo Herrera, de fecha 1 de febrero de 2022;

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

4. Que en términos de la Ley de Instituciones de Crédito, así como de su objeto social, se encuentra facultada para actuar como institución fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso;

5. Que el presente documento constituye obligaciones legales, válidas y obligatorias del Fiduciario, exigibles de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el mismo;

6. Que todas las declaraciones contenidas en este documento son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha;

7. Que los Fines del Fideicomiso de acuerdo con la cláusula "SEXTA. FINES DEL FIDEICOMISO", del Contrato de Fideicomiso (los "**Fines del Fideicomiso**") son que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones a su cargo señaladas en la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso y las demás previstas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitar: **(i)** realizar Inversiones de manera directa o indirecta a través de Vehículos de Inversión constituidos en México conforme a lo establecido en la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso; **(ii)** distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; **(iii)** realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso; y **(iv)** realizar todas aquellas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores, el Representante Común y aquellas personas autorizadas para instruir al Fiduciario de conformidad con lo establecido en el **Anexo "E"** del Contrato de Fideicomiso) le instruya al Fiduciario por escrito, según el Administrador considere que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso. En relación con lo anterior, los Fines del Fideicomiso incluirán lo siguiente: **A.** Recibir, conservar, mantener y en su oportunidad, enajenar la propiedad de los bienes y derechos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso y distribuir y administrar los recursos obtenidos por dichas ventas, derivado de la Emisión o por cualquier otra causa, en cada una de las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; **B.** Que el Fiduciario establezca, mantenga y administre las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar y disponer de todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, las Cuentas del Fideicomiso podrán ser abiertas en Pesos o Dólares con previa instrucción del Administrador; **C.** Que el Fiduciario realice la Emisión de los Certificados Bursátiles, su inscripción en el RNV, su listado en la Bolsa de Valores y el depósito del Título que los represente en Indeval, conforme a los términos y condiciones que al efecto le instruya por escrito el Comité Técnico, y efectúe los pagos que se establecen en el Título que ampare los mismos, así como que el Fiduciario realice **(i)** la Emisión Inicial previa aprobación del Comité Técnico, **(ii)** las Llamadas de Capital, y **(iii)** las Emisiones Subsecuentes, así como todos los actos que se relacionen con lo anterior; de conformidad con las instrucciones escritas del Comité Técnico, así como del Administrador, tratándose de las Llamadas de

**ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS
BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE
DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL
MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E
IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE
PIZARRA "FORTMCK 22".**

Capital y Emisiones Subsecuentes, y lo previsto en el Contrato, incluyendo la suscripción de los documentos, la solicitud y obtención de la CNBV, la Bolsa de Valores y cualquier otra Autoridad Gubernamental de autorizaciones y cualquier otro acto que resulte necesario para lo aquí previsto. De igual manera, que el Fiduciario presente toda la información y lleve a cabo todos los actos y gestiones y celebre y firme aquellos documentos necesarios o convenientes para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la Bolsa de Valores y lleve a cabo el canje o depósito del Título, según sea el caso. Asimismo, en caso de que la Asamblea de Tenedores así lo apruebe, que el Fiduciario realice la Emisión de Certificados Bursátiles con motivo de cualquier Ampliación, así como todos los actos que se relacionen con lo anterior; en el entendido que, la Emisión de Certificados con motivo de una Ampliación, podrá realizarse sin que medie oferta pública; **D.** Que en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, el Fiduciario suscriba los documentos y realice los actos necesarios a fin de llevar a cabo la Emisión de los Certificados Bursátiles, incluyendo, sin limitar, el Acta de Emisión, el Título que ampare los Certificados Bursátiles, el Contrato de Colocación, y solicite y obtenga de la CNBV, la Bolsa de Valores y cualquier otra Autoridad Gubernamental, las autorizaciones necesarias para llevarlas a cabo, así como el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV, su listado en la Bolsa de Valores y el depósito del Título ante el Indeval; **E.** Que el Fiduciario, previa instrucción por escrito del Comité Técnico, celebre con el Intermediario Colocador el Contrato de Colocación correspondiente conforme a los términos y condiciones que al efecto le instruya, y cumpla con las obligaciones previstas en el mismo, siempre que este no contravenga en ningún sentido los términos dispuestos en el Contrato de Fideicomiso ni los fines convenidos en el mismo; **F.** Que el Fiduciario celebre, firme y deposite en Indeval y, en caso de ser necesario, sustituya el Título en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; **G.** Que el Fiduciario mantenga, con la información y asistencia del Administrador, un registro del Monto de la Emisión Inicial y los montos derivados de cada Llamada de Capital, en cada caso, identificando los montos aportados por cada Tenedor; **H.** Que el Fiduciario realice Inversiones e Inversiones Adicionales, directa o indirectamente, a través de Vehículos de Inversión de conformidad con lo establecido en la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso; y otorgar préstamos a dichos Vehículos de Inversión; **I.** Que el Fiduciario lleve a cabo la desinversión programada del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésima Primera del Contrato de Fideicomiso; **J.** Que el Fiduciario, de conformidad con los requisitos establecidos en la CUAE, por instrucciones del Comité Técnico contrate al Auditor Externo y, en su caso, lo sustituya de conformidad con las instrucciones por escrito que al efecto emita el Administrador; **K.** Que el Fiduciario contrate al Valuador Independiente y Proveedor de Precios y, en su caso, lo sustituya en cualquier momento de acuerdo con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Administrador; en el entendido, que **(i)** la contratación del Valuador Independiente y Proveedor de Precios deberá ratificarse por el Comité Técnico en la Sesión Inicial; y **(ii)** la sustitución del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios deberá aprobarse por el Comité Técnico en términos de la Sección 17.7.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido además que, la calificación de independencia del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios deberá ser realizada por la Asamblea de Tenedores; **L.** Que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y en su caso sustituya, al Contador del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; **M.** Que el

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y en su caso, sustituya a los Asesores Independientes de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en los términos del Contrato de Fideicomiso; **N.** Que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las instrucciones del Administrador, previa aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, celebre con el Administrador o sus respectivas Afiliadas, contratos de prestación de servicios y pague, en su caso, las Comisiones de los Proyectos; **O.** Que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones del Administrador, celebre un contrato de prestación de servicios con el Representante Común; **P.** Que el Fiduciario pague, exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste baste y alcance, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, incluyendo, de forma enunciativa, más no limitativa, el pago de las cantidades adeudadas a los Tenedores de conformidad con el Título que ampare Certificados Bursátiles, los Gastos de la Emisión Inicial, los Gastos de Mantenimiento, los Gastos Continuos, los Gastos de Inversión, y que lleve a cabo las operaciones cambiarias, que en su caso sean necesarias para liquidar dichos conceptos; **Q.** Que el Fiduciario lleve a cabo las Distribuciones de conformidad con la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso; **R.** Que el Fiduciario, a través del Administrador, prepare y proporcione toda aquella información relevante relacionada con el Fideicomiso, que de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la Bolsa de Valores y las demás disposiciones aplicables, deba entregar a las Autoridades Gubernamentales, a la Bolsa de Valores, al Comité Técnico, al Representante Común, a los Tenedores, a los Proveedores de Precios y al Valuador Independiente, a través de los medios establecidos para tal efecto y dentro de los plazos previstos en las mismas disposiciones, así como toda información que le sea solicitada o deba entregar de conformidad con el Fideicomiso; así como que el Fiduciario, a través del Administrador, lleve a cabo todos los actos necesarios para el debido cumplimiento de las obligaciones fiscales a su cargo, de conformidad con la Ley Aplicable en materia fiscal y en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; **S.** Que el Fiduciario invierta cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas; **T.** Que el Fiduciario, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, lleve a cabo las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares conforme sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso y para administrar los Vehículos de Inversión, en cada caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de reconocido prestigio en México en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas; **U.** Que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador (y siempre que, de requerirse, se cuente con la autorización previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda), celebre operaciones financieras derivadas a efecto de administrar riesgos y/o proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a efecto de obtener coberturas respecto de tasas de interés en los términos establecidos en la Sección 11.7 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos; **V.** Que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba del Comité Técnico, del Administrador o quien esté

**ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS
BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE
DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL
MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E
IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE
PIZARRA “FORTMCK 22”.**

facultado para instruirlo y en términos de lo establecido al efecto en el Fideicomiso, otorgue y, en su caso, revoque, los poderes generales limitados o especiales revocables y con rendición de cuentas periódica que se requieran para la consecución de los Fines del Fideicomiso o para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido que, en ningún caso, el Fiduciario podrá otorgar poderes con facultades de dominio, para abrir o cancelar cuentas bancarias, suscribir, avalar u otorgar títulos de crédito ni para otorgar, sustituir o delegar facultades, mismas que en todo momento serán ejercidas por los delegados fiduciarios del Fiduciario; los poderes únicamente podrán ser otorgados a personas físicas, y todos los poderes otorgados por el Fiduciario deberán establecer la obligación a cargo de los apoderados, de rendir un informe de cuentas mensual sobre el ejercicio del mismo, serán indelegables e insustituibles, parcial o totalmente, así como ser conforme a las políticas institucionales del Fiduciario; **W.** Que el Fiduciario, en su caso, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, celebre un contrato de administración sustituto con un administrador sustituto, de conformidad con los términos establecidos al efecto en el Contrato de Administración; **X.** Que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, o del Comité Técnico, según corresponda y únicamente cuando ésta sea requerida conforme al Contrato, solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, incluyendo a través de emisiones de certificados bursátiles, bonos, o cualquier otro tipo de deuda, así como constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance; **Y.** Que el Fiduciario lleve a cabo una reapertura o Ampliación al Monto Máximo de la Emisión, en cada caso, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; **Z.** Que el Fiduciario cumpla con las obligaciones que le correspondan conforme a la CUAE a través del Comité Técnico y los delegados fiduciarios del Fiduciario, respectivamente, de conformidad con lo previsto en dichas disposiciones; **AA.** Que en la Fecha de Emisión Inicial (así como en la fecha, en su caso, de cualquiera Ampliación), pague con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, los Gastos de la Emisión Inicial (o reembolsar al Administrador, o a cualquiera de sus Afiliadas, cualesquiera de dichos gastos pagados por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas) que se hayan generado a dicha Fecha de la Emisión Inicial de conformidad con las instrucciones que emita el Administrador; **BB.** Que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde el mismo alcance, los terceros que asistan al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por escrito por dicho Representante Común; **CC.** Que el Fiduciario lleve a cabo todos los actos necesarios para verificar, con base en la información proporcionada por el Fideicomitente, el Administrador y cualquier otra Persona que esté obligado a entregar información al Fiduciario, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso; **DD.** Que una vez concluida la vigencia del Contrato de Fideicomiso y que se hayan cubierto todas las cantidades pagaderas bajo los Certificados Bursátiles, previa instrucción del Administrador con el visto bueno del Representante Común, el Fiduciario distribuya a quien corresponda los bienes, derechos y cualquier otro activo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso en ese momento, de

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y dé por extinguido el Fideicomiso, otorgando al Fideicomitente y a su vez este último al Fiduciario, de ser aplicable, el finiquito más amplio que en su derecho corresponda; **EE.** Que el Fiduciario realice todos los actos que sean convenientes o necesarios para que las disposiciones contenidas en el Contrato surtan efectos plenos frente a terceros, incluyendo sin limitar, contratar a un fedatario público conforme a la instrucción que reciba del Fideicomitente o el Administrador para llevar a cabo la inscripción del Fideicomiso y cualquier modificación al mismo en el RUG y mantener vigente dicha inscripción por el plazo de vigencia del mismo; **FF.** Que, en lo no previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario lleve a cabo o suscriba todos los actos que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, según corresponda conforme al Contrato, siempre que no contravenga la Ley Aplicable; y **GG.** En términos generales, que el Fiduciario lleve a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir los Fines del Fideicomiso, incluyendo sin limitar el constituirse como fideicomitente, accionista, acreditado, socio o cualquier otra figura legal a efecto de participar en los Vehículos de Inversión, el ejercicio de sus derechos fideicomisarios, corporativos o de cualquier otra índole en relación con los Vehículos de Inversión y las estipulaciones del Contrato y la Ley Aplicable, siempre y cuando sea debidamente instruido por el Administrador, según resulte necesario, contando con las autorizaciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores (en caso de ser requeridas) para la realización de los mismos en términos de la legislación aplicable;

8. Que los recursos que se obtengan de la emisión serán destinados a la realización de Inversiones; y

9. La CNBV, mediante oficio No. 153/2547/2022 de fecha 1 de febrero de 2022, otorgó la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV que para tal efecto lleva dicha CNBV. En el entendido de que dicha autorización no podrá ser considerada como: **(i)** una certificación sobre la bondad de los valores inscritos en dicho registro o sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia del Emisor; y **(ii)** una autorización para que alguna de las partes involucradas en la emisión de los Certificados Bursátiles realice alguna actividad para la que se requiera autorización, permiso o registro conforme a la Ley Aplicable, incluyendo de forma enunciativa mas no limitativa, la prestación de servicios de inversión en los términos de la LMV.

II. Declara el Representante Común, por conducto de su apoderado:

1. Que es una sociedad anónima de capital variable, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, y debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como casa de bolsa e intervenir en las operaciones a que se refiere la fracción XIII del artículo 171 de la LMV, según consta en la escritura pública número 5,940, de fecha 27 de noviembre de 1978, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez, Notario Público número 140, de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta misma ciudad bajo el folio mercantil número 686 de fecha 27 de febrero de 1979;

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

2. Que comparece en este acto con el objeto de manifestar la aceptación de su representada, al cargo de representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles y por tanto asumir las funciones, derechos, facultades y obligaciones que se establecen en la presente Acta de Emisión, en los términos en ésta establecidos;

3. Que el presente documento constituye, obligaciones legales, válidas y obligatorias del Representante Común, exigibles de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el mismo;

4. Que todas las declaraciones contenidas en este documento son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha; y

5. Que su apoderado, el señor José Luis Urrea Saucedo, cuenta con las facultades y poderes suficientes para obligar a su representada en términos de la presente Acta de Emisión, mismos que a la fecha no le han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna, según consta en la escritura pública número 42,858 de fecha 1 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Eduardo J. Muñoz Pinchetti, Notario Público número 71 de la Ciudad de México, actuando como suplente en el protocolo de la Notaria Pública número 83, de la que es titular el Lic. Alberto T. Sánchez Colín, inscrita con el folio mercantil número 686* del Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, el día 16 de agosto de 2018, tal como se acredita con la certificación por parte del Secretario del Consejo de Administración, Jacobo G. Martínez Flores, de fecha 1 de febrero de 2022.

La presente Acta de Emisión se regulará por lo dispuesto en el artículo 64 Bis 2 de la LMV, la Circular Única y demás disposiciones aplicables, a las que se refiere el artículo 7, fracción VI, inciso a), numeral 5, subnumeral 5.2. de la Circular Única, por lo establecido en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES.

1.1 **Definiciones.** Los términos con mayúscula inicial utilizados en la presente Acta de Emisión que no se encuentren definidos de otra manera, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en la presente Cláusula y en el Contrato de Fideicomiso y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable.

TÉRMINO	DEFINICIÓN
“Acta de Emisión”	Significa el acta de emisión de los Certificados Bursátiles bajo el mecanismo de Llamadas de Capital suscrita por el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común, en relación con el Contrato de Fideicomiso, y que se hará constar ante la CNBV a más tardar en la Fecha de Emisión Inicial, en términos de y para los efectos de lo dispuesto por el artículo 7 inciso (VI)

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

	sub-inciso (5.2.) de la Circular Única de Emisoras. El Acta de Emisión podrá modificarse, adicionarse o reformarse periódicamente, en el entendido que, dichas modificaciones, adiciones o reformas también deberán hacerse constar ante la CNBV.
“Administrador”	Significa Fortem Capital II, S.C., actuando en su carácter de administrador conforme al Contrato de Administración, o cualquier otra Persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración.
“Afilada”	Significa respecto a cualquier Persona, otra Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle, o sea Controlada por, o se encuentre sujeta al Control común con dicha Persona.
“Ampliación” o “Ampliación del Monto Máximo de la Emisión”	Significa cualquier aumento en el Monto Máximo de la Emisión según sea aprobado por la Asamblea de Tenedores, mediante la Emisión de Certificados Bursátiles.
“Aportación Inicial”	Significa la cantidad que aporta el Fideicomitente al Patrimonio del Fideicomiso al momento de su constitución para los Fines del Fideicomiso, consistente en la cantidad de \$1.00 (un Pesos 00/100 M.N.).
“Aportación Mínima Inicial”	Hasta \$2,600,000,000.00 (dos mil seiscientos millones de Pesos 00/100 M.N.).
“Asamblea de Tenedores”	Significa una asamblea de Tenedores que se reúna en términos de la Sección 16.1 del Contrato de Fideicomiso, el Título, la LMV y la LGTOC.
“Asamblea Inicial”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 16.1.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Asesores Independientes”	Significa los asesores técnicos independientes que se requiera contratar para mayor entendimiento del sector o negocio al que pertenezca alguno de los Proyectos Inmobiliarios en los que se vaya a realizar o se haya realizado una Inversión, incluyendo proveedores de servicios de asesoría legal, financiera, operativa, fiscal y contable, así como cualquier otro prestador de servicios que sea contratado por el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, los cuales, en caso de requerir permiso o autorización de alguna Autoridad Gubernamental para prestar

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

	dichos servicios, el Administrador deberá verificar que se cumple con dichas características; en el entendido que, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, dependiendo cuál de estos órganos apruebe la contratación, deberá calificar la independencia.
“Auditor Externo”	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) o cualquier auditor externo de reconocido prestigio internacional, con presencia en los Estados Unidos de América que sea de los “big four”, contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador, con la autorización previa del Comité Técnico (el cual deberá verificar que se cumple con lo estipulado en la CUAE) otorgado en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.
“Autoridad Gubernamental”	Significa cualquier nación, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.
“Aviso de Canje”	Significa, el aviso que se realizará a más tardar el sexto Día Hábil previo a la Fecha de Emisión Subsecuente, y que se deberá publicar en el SEDI.
“Aviso de Derechos a los Tenedores”	Significa el aviso que el Fiduciario, con al menos 9 (nueve) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente, deberá notificar a los Tenedores sobre la Llamada de Capital correspondiente, mediante la publicación del anuncio respectivo a través del SEDI.
“Aviso de Ejercicio de Ampliación”	Significa la notificación irrevocable que cualquier Tenedor de Certificados presentará al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común) en la que conste su intención de suscribir y pagar los Certificados derivados de una Opción de Ampliación; en el entendido que, dicho Aviso de Ejercicio de Ampliación será vinculante para el Tenedor correspondiente.
“Aviso de Privacidad”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato de Fideicomiso.
“Banco”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato de Fideicomiso.

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

<p>“Bolsa de Valores”</p>	<p>Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V., o cualquier bolsa de valores autorizada para operar como tal en términos de la LMV.</p>
<p>“Certificados” “Certificados Bursátiles”</p>	<p>o Significa, conjuntamente, los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, incluyendo aquellos que sean emitidos con motivo de una Ampliación en el Monto Máximo de la Emisión; sujetos al mecanismo de llamadas de capital, sin expresión de valor nominal, no amortizables que sean emitidos por el Fiduciario al amparo del Programa y de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el o los Títulos, las disposiciones de los Artículos 61, 62, 63, 63 Bis1 Fracción I, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2 y 68 de la LMV, el Artículo 7 fracción VI de la Circular Única y de conformidad con cualquier otra disposición aplicable de la Ley Aplicable, e incluye a aquellos objeto de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes.</p>
<p>“Circular Única de Emisoras”</p>	<p>Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido y sean modificadas de tiempo en tiempo.</p>
<p>“Circular 1/2005”</p>	<p>Significa las “Reglas a las que deberán sujetarse las instituciones de crédito; casas de bolsa; instituciones de seguros; instituciones de fianzas, sociedades financieras de objeto limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso”, emitidas por el Banco de México y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005 y según las mismas han sido y sean modificadas de tiempo en tiempo.</p>
<p>“CNBV”</p>	<p>Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.</p>
<p>“Co-Inversionista Tercero”</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 8.7.2 del Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>“Comisión Administración”</p>	<p>por Significa una comisión de administración que el Administrador (o cualquiera de sus Partes Relacionadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) tendrá derecho a recibir por adelantado y de manera trimestral, dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada trimestre una comisión por administración (la “Comisión por Administración”) del Fideicomiso, en un monto equivalente a: (i) durante el Periodo de Inversión, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido, que si el Periodo</p>

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

	<p>de Inversión ha sido extendido, durante el periodo de extensión, la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido, conforme al sub-inciso (ii) siguiente, en el entendido, además, que durante los primeros doce meses a partir de la Fecha de Emisión Inicial, el cálculo será realizado sobre el monto acumulado de los Compromisos Totales, según los mismos sean establecidos en el aviso con fines informativos correspondiente a la primera oferta, y en los aviso con fines informativos correspondientes a las ofertas subsecuentes que sean publicados durante el plazo anterior; (ii) durante el Periodo Intermedio, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido, y (iii) una vez concluido el Periodo Intermedio, al 1.35% (uno punto treinta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido.</p>
<p>“Comisiones de los Proyectos”</p>	<p>Significa las comisiones que, en adición a la Comisión por Administración, el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas que preste servicios a los Vehículos de Inversión), tendrá derecho a recibir de los Vehículos de Inversión por la prestación de servicios a los Proyectos Inmobiliarios, y que serán comisiones por desarrollo, comisiones por arrendamiento, comisiones por administración de propiedades, comisiones por adquisición y comisiones de comercialización y ventas; en el entendido que, las Comisiones por Proyectos deberán cumplir con los términos establecidos en el Contrato de Administración.</p>
<p>“Comité Técnico”</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 17.1 del Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>“Competidor”</p>	<p>Significa cualquier Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) durante cualquier periodo en el que una porción de sus negocios represente, o que durante cualquier periodo dicha Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) se ostente como participante en negocios que representen, una competencia con respecto de los negocios del Fideicomiso; en el entendido, que (i) no se considerarán “competidores” a las empresas que califiquen como “administradoras de fondos para el retiro” en los términos de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro ni a sus empleados o representantes, (ii) un Tenedor no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de haber adquirido certificados de capital de desarrollo o inmobiliarios emitidos por otro fideicomiso emisor, y (iii) un miembro del Comité Técnico no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de que dicho</p>

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

	miembro haya sido también designado miembro del comité técnico en otros fideicomisos emisores de certificados bursátiles, considerados como certificados de capital de desarrollo o inmobiliarios.
“Compromiso por Certificado”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 7.7.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Compromiso Total”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección 7.2 del Fideicomiso.
“Compromisos Restantes de los Tenedores”	Significa, respecto de cualquier fecha de determinación, la diferencia entre (a) el Monto Máximo de la Emisión, menos (b) el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores al Fideicomiso a dicha fecha de determinación mediante la suscripción de Certificados, ya sea en la Emisión Inicial o en Emisiones Subsecuentes conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Administrador podrá ajustar los Compromisos Restantes de los Tenedores para tomar en cuenta los efectos de cualquier reapertura o Incumplimiento de Llamadas de Capital (incluyendo la dilución punitiva que resulte de la misma), cuyos ajustes deberán ser avalados por el Auditor Externo.
“Conflicto de Interés”	Significa cualquier supuesto o escenario en el cual una Persona (incluyendo cualquier Tenedor o miembro del Comité Técnico designado por dicha Persona) se vea involucrada en una actividad o tenga intereses cuya actividad o intereses puedan resultar en que dicha Persona obtenga para sí o para cualquiera de sus Afiliadas, un beneficio financiero o evite una pérdida, en perjuicio o detrimento de los intereses del Fideicomiso o de los Tenedores de Certificados Bursátiles.
“Consortio”	Significa el conjunto de Personas vinculadas entre sí por una o más personas físicas que integrando un grupo de personas, tengan el Control de las primeras.
“Contador del Fideicomiso”	Significa cualquier contador público independiente de reconocido prestigio en México que el Fiduciario contrate conforme a las instrucciones previas y por escrito que reciba del Administrador para llevar la contabilidad del Patrimonio del Fideicomiso y elabore sus estados financieros.
“Contrato” o “Contrato de”	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo número 5195, y

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

Fideicomiso” “Fideicomiso”	o	sus respectivos anexos, tal y como unos y otros sean modificados, adicionados, renovados o prorrogados de tiempo en tiempo.
“Contrato Administración”	de	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Contrato Colocación”	de	Significa el contrato de colocación celebrado entre el Fiduciario, el Fideicomitente y el Intermediario Colocador, en los términos establecidos en la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso.
“Contribuciones Adicionales”		Significa las contribuciones en efectivo que realicen cada uno de los Tenedores al Patrimonio del Fideicomiso en cada Fecha de Emisión Subsecuente, mediante la adquisición de los Certificados Bursátiles Subsecuentes correspondientes a la Llamada de Capital de que se trate, mismas que no podrán exceder del Compromiso Total de cada Tenedor.
“Control”		Significa la capacidad de una Persona o grupo de Personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes: (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral; (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% (cincuenta por ciento) del capital social de una persona moral; o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través del ejercicio del poder de voto, de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.
“CRS”		Significa el Estándar para el Intercambio Automático de Información sobre Cuentas Financieras en Materia Fiscal (incluso los Comentarios), desarrollado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos junto con los países G20, y el Acuerdo Multilateral entre Autoridades Competentes para el Intercambio Automático de Información Financiera para Efectos Fiscales, según se modifiquen de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro, así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (incluyendo, en particular, el artículo 32-B-Bis del Código Fiscal de la Federación y el Anexo 25-Bis de la RMF); y cualquier interpretación oficial que derive de la misma legislación (incluyendo criterios administrativos) junto

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

	con, para evitar cualquier duda, cualquier disposición que se emita como resultado de cualquiera de las anteriores, según se modifique de tiempo en tiempo.
"CUAE"	Significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la CNBV que contraten servicios de Auditoría Externa de estados financieros básicas, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, según las mismas sean modificadas y adicionadas de tiempo en tiempo.
"Cuenta de Distribuciones"	Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 11.5 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
"Cuenta de Reservas"	Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 11.4 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
"Cuenta General"	Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 11.2 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
"Cuenta para Llamadas de Capital"	Significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario en nombre del Fideicomiso de conformidad con la Sección 11.3 del Contrato de Fideicomiso, para los efectos descritos en el mismo.
"Cuentas del Fideicomiso"	Significa la referencia conjunta a la Cuenta General, la Cuenta para Llamadas de Capital, la Cuenta de Distribuciones, la Cuenta de Reservas y cualesquiera otras cuentas que abra el Fiduciario a su nombre y por cuenta del Fideicomiso conforme a las instrucciones por escrito que, en su caso le envíe el Administrador, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y respecto de las cuales el Fiduciario tendrá el único y exclusivo dominio, control y derecho de realizar disposiciones.
"CUF"	Significa las Disposiciones de carácter general en materia financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro.
"Daños"	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 31.2 del Contrato de Fideicomiso.

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

“Derechos ARCO”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato de Fideicomiso.
“Desinversión”	Significa, respecto de cualquier Inversión, (i) la venta o enajenación total o parcial de los derechos fideicomisarios o de los títulos representativos del capital social, según sea el caso, de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (ii) la venta o enajenación total o parcial de dicha Inversión por parte de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (iii) la cesión onerosa, enajenación o amortización total o parcial de los préstamos o financiamientos otorgados a los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y/o (iv) cualquier otra venta, enajenación y/o recuperación total o parcial de dicha Inversión que se haya realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
“Destino de los Recursos”	Significa el objeto al que se destinarán los recursos que se reciban en el Fideicomiso como resultado de las Llamadas de Capital, y que podrá ser, sin limitar, (i) la realización de Inversiones, (ii) el pago de Gastos de Mantenimiento (incluyendo el fondeo de la Reserva para Gastos), Gastos Continuos, Gastos de Inversión y Comisión de Administración, y (iii) la realización de Inversiones Adicionales.
“Día Hábil”	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público sus puertas, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
“Dilución Punitiva”	Significa la pena que sufrirán los Tenedores que no suscriban y paguen los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital en los términos previstos en la Sección 7.7.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Distribución por Desempeño”	significa cada una de las Distribuciones acumuladas entregadas al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los incisos C y D de la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Distribuciones”	Significa las distribuciones en Pesos o en Dólares que realice el Fiduciario a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar, las cuales deberán de notificarse por el Fiduciario a través del SEDI con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

	de conformidad con la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Documentos de la Emisión”	Significa la referencia conjunta al Contrato de Fideicomiso, al Acta de Emisión, al Contrato de Administración y al Título, según los mismos sean modificados, ya sea parcial o totalmente, adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento.
“Dólares” y “EU\$”	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
“Efectivo Fideicomitado”	Significa la totalidad de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso o que se encuentren invertidas en Inversiones Permitidas, en tanto no sean retiradas de dichas Cuentas del Fideicomiso, que se utilizarán, entre otras cosas, para crear y mantener reservas (incluyendo, pero sin limitar, para fondear la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría), pagar gastos corrientes, llevar a cabo Distribuciones, así como para realizar los demás depósitos, pagos e Inversiones previstas en el Contrato de Fideicomiso.
“Emisión Subsecuente”	Significan cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles subsecuentes que darán lugar a las actualizaciones de la inscripción en el RNV, conforme a las cuales se adherirán Certificados subsecuentes a los Certificados, lo anterior cada vez que se realice una Llamada de Capital; en el entendido que, la totalidad de las Emisiones Subsecuentes, junto con la Emisión Inicial, serán hasta por el Monto Máximo de la Emisión y se considerarán parte de la misma Emisión y Colocación.
“Emisión Inicial”	Significa, conjuntamente, la primera emisión de Certificados que el Fiduciario lleve a cabo al amparo del Contrato de Fideicomiso, del Acta de Emisión, del suplemento y del Título en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, así como cualquier emisión inicial de Certificados que el Fiduciario realice con motivo de una Ampliación; en la cual deberá realizarse por la Aportación Mínima Inicial del conjunto de Tenedores, y que deberá representar, por lo menos, el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, para lo cual los Tenedores deberán suscribir y pagar el número de Certificados Bursátiles correspondientes a su Aportación Mínima Inicial; en el entendido que, el Fiduciario realizará diversas ofertas públicas hasta alcanzar a colocar el monto de

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

	la Aportación Mínima Inicial, siempre que los Certificados Bursátiles se ofrezcan en oferta pública restringida.
“Emisiones”	Significa, conjuntamente, la Emisión Inicial (incluyendo cualquier Ampliación) y cualquier Emisión Subsecuente de Certificados que se lleve a cabo por el Fiduciario de conformidad el Programa y con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Acta de Emisión.
“Evento de Funcionario Clave de Desinversión”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Evento de Funcionario Clave durante el Periodo de Inversión”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Evento de Remoción del Administrador”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Administración.
“FATCA”	Significa las secciones 1471 a 1473 del <i>Internal Revenue Code</i> , de los Estados Unidos de América, según se modifiquen de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (independientemente de que provenga o no de los EEUU), sus interpretaciones oficiales (incluyendo cualquier guía o lineamientos administrativos emitidos al respecto), junto con cualquier tipo de acuerdo intergubernamental y regulaciones que resulten de cualquier negociación intergubernamental, según se modifiquen de tiempo en tiempo (incluyendo, en particular, el Acuerdo Interinstitucional entre la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de México y el Departamento del Tesoro de los EEUU para mejorar el cumplimiento fiscal internacional incluyendo con respecto a FATCA y el Anexo 25 de la RMF).
“Fecha de Asignación”	Significa la fecha en la que el Administrador, y a más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha Límite de Ejercicio, revisará las órdenes vinculantes contenidas en las Notificaciones de Ejercicio correspondientes, determinará el porcentaje de Certificados que cada Tenedor tendrá derecho a suscribir.
“Fecha de Distribución”	Significa la fecha que el Administrador determine a su entera discreción y de tiempo en tiempo para realizar Distribuciones conforme a la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso, misma

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

	que el Administrador deberá notificar por escrito al Fiduciario con copia para el Representante Común; en el entendido, que si cualquier Fecha de Distribución no cae en un Día Hábil, la Fecha de Distribución se recorrerá al Día Hábil siguiente.
“Fecha de Emisión Inicial”	Significa el 03 de febrero de 2022; así como el Día Hábil en el que los Certificados de la Emisión Inicial correspondientes a una Ampliación, sean emitidos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y la presente Acta de Emisión; considerando, en su caso, las Ofertas Subsecuentes.
“Fecha de Emisión Subsecuente”	Significa el Día Hábil en el que los Certificados de una Emisión Subsecuente sean emitidos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión; en el entendido que, el Fiduciario realizará diversas ofertas públicas hasta alcanzar a colocar el monto de la Aportación Mínima Inicial, siempre que los Certificados Bursátiles se ofrezcan en oferta pública restringida.
“Fecha de Registro”	Significa la fecha identificada por el Administrador antes de cada Ampliación, Fecha de Distribución y/o el tercer Día Hábil previo a que se vaya a realizar una Emisión Subsecuente, según sea el caso, en la cual se determinarán aquellos Tenedores que (i) recibirán una Distribución o cualquier pago al amparo de los Certificados, (ii) tengan derecho y deban suscribir los Certificados que se emitan conforme a una Emisión Subsecuente, según corresponda, o (iii) tengan derecho y deban suscribir los Certificados que se emitan conforme a una Ampliación.
“Fecha de Terminación del Fideicomiso”	Significa la fecha que ocurra 10 (diez) años después de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido que: (i) para efectos de calcular dicho plazo no se tomarán como Fecha de Emisión Inicial el de las Emisiones que se lleven a cabo derivado de Ampliaciones; y (ii) la Fecha de Terminación del Fideicomiso podrá ser extendida por la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, por 2 (dos) plazos adicionales de 1 (un) año cada uno; en el entendido que, en caso de prórrogas, se deberá realizar el canje del Título correspondiente en Indeval, con al menos 3 (tres) Días Hábil de anticipación a la Fecha de Terminación del Fideicomiso.
“Fecha Ex-Derecho”	Significa, la fecha que ocurra 1 (un) Día Hábil antes de cada Fecha de Registro, o bien, la fecha que el Administrador establezca, siempre y cuando se ajuste a los tiempos establecidos por la Bolsa de Valores.

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

<p>“Fecha Límite de Ejercicio”</p>	<p>Significa el día a más tardar 2 (dos) Días Hábiles antes de la Fecha de Emisión Inicial de Certificados correspondientes a cualquier Ampliación, en la cual los Tenedores de Certificados tendrán derecho a presentar una notificación irrevocable por escrito al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común) en la que conste su intención de suscribir Certificados.</p>
<p>“Fecha Límite de Suscripción”</p>	<p>Significa la fecha límite para que los Tenedores de Certificados suscriban los Certificados que se vayan a emitir en la Emisión Subsecuente correspondiente, la cual deberá coincidir con el día que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes a la fecha en que se vaya a llevar a cabo la Emisión Subsecuente.</p>
<p>“Fideicomitente”</p>	<p>Significa Fortem Capital II, S.C.</p>
<p>“Fideicomisarios”</p>	<p>Significa, conjuntamente, los Fideicomisarios en Primer Lugar y los Fideicomisarios en Segundo Lugar.</p>
<p>“Fideicomisarios en Primer Lugar”</p>	<p>Conjuntamente, los Tenedores, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con el Acta de Emisión, el Título y el Fideicomiso.</p>
<p>“Fideicomisario en Segundo Lugar”</p>	<p>Significa Fortem Capital II, S.C.. y/o, previa adhesión al Fideicomiso, cualesquiera entidades o vehículos a ser constituidos por Fortem Capital II, S.C., o cualquiera de sus Afiliadas, con la intención de recibir las Distribuciones provenientes del Fideicomiso, que le correspondan al Fideicomisario en Segundo Lugar y a quienes Fortem Capital II, S.C. les ceda la totalidad o una parte de sus derechos fideicomisarios en segundo lugar; y, cuando sea más de un Fideicomisario en Segundo Lugar, en los porcentajes que dichos Fideicomisarios en Segundo Lugar instruyan al Fiduciario mediante instrucción irrevocable, respecto a las cantidades que tenga derecho a recibir cada uno conforme a lo establecido en el Fideicomiso, o sus causahabientes o cesionarios.</p>
<p>“Fiduciario”</p>	<p>Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya como fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.</p>

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

“FIEFORES”	Significa los Fondos de Inversión Especializados en Fondos para el Retiro.
“Fines del Fideicomiso”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso.
“Fortem Capital”	Significa Fortem Capital II, S.C.
“Funcionario Clave”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Gastos Continuos”	Significa todos y cada uno de los gastos necesarios para (i) pagar los Gastos de Inversión relacionados con cualquier Inversión, (ii) establecer reservas para gastos, obligaciones y adeudos (incluyendo para el pago de la Comisión por Administración), (iii) repagar cualquier adeudo del Fideicomiso, (iv) completar Inversiones, operaciones y desarrollos que se hubieren iniciado con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión, o que hayan sido comprometidas con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión, (v) realizar Inversiones Adicionales, y (vi) pagar las obligaciones de indemnización del Fideicomiso.
“Gastos de Inversión”	Significa, respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial (independientemente de si la misma se lleva a cabo o no), todos los gastos relacionados con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, (i) gastos relacionados con el mantenimiento y monitoreo de dicha Inversión y para llevar a cabo la Desinversión correspondiente, incluyendo sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (ii) gastos incurridos por el Fiduciario, y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea consumada o no) y con la evaluación, análisis y <i>due diligence</i> , adquisición, venta, financiamiento o cobertura de dicha Inversión, incluyendo sin limitación, los gastos de cierre y los gastos de auditoría relacionados, (iii) gastos del Administrador, o del Fiduciario derivados de los pagos de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros relacionados con dichas Inversiones, (iv) primas de los seguros que en su caso contrate el Administrador por cuenta del Fiduciario conforme a lo previsto en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, (v) Comisiones de los Proyectos; y (vi) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión; en el entendido, que dichos Gastos de Inversión incluirán cualquier cantidad pagadera por concepto de IVA en relación con lo anterior; en el entendido,

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

	<p>además, que los Gastos de Inversión podrán ser pagados directamente por el Fiduciario con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso o a través de un Vehículo de Inversión, según sea determinado por el Administrador</p>
<p>“Gastos de Emisión Inicial”</p>	<p>la Significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial (incluyendo los correspondientes a cualquier Ampliación), incluyendo, sin limitación, (i) todos los honorarios iniciales del Representante Común y del Fiduciario para la aceptación de sus respectivos cargos y sus honorarios por el primer año de administración, (ii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la Bolsa de Valores, (iii) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito del Título que ampare los Certificados de la Emisión Inicial, (iv) los honorarios iniciales del Auditor Externo y del Valuador Independiente en relación con la constitución del Fideicomiso y la emisión de los Certificados de la Emisión Inicial, (v) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial, (vi) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación, (vii) los gastos incurridos por el Fideicomiso o el Administrador (directamente o que deban ser reembolsados al Intermediario Colocador) en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, y gastos y costos de impresión, (viii) gastos relacionados con la promoción de la oferta pública restringida de los Certificados de la Emisión Inicial; mismos que deberán ser cubiertos por el Fiduciario con cargo a los recursos que se obtengan con dicha Emisión Inicial, a los cuales se les agregará, en su caso, cualquier monto de IVA.</p>
<p>“Gastos de Mantenimiento”</p>	<p>de Significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento de la emisión de los Certificados, incluyendo, sin limitación, (i) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, (ii) los gastos necesarios para mantener el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la Bolsa de Valores, (iii) los honorarios del Auditor Externo en relación con los servicios prestados al Fideicomiso, (iv) los honorarios del Valuador</p>

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

	<p>Independiente pagaderos por el Fiduciario, así como de los Proveedores de Precios, (v) los honorarios de los demás auditores, contadores, asesores fiscales y abogados que hayan asesorado al Fiduciario, así como al Administrador en relación con el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, (vi) los gastos incurridos por el Administrador en relación con las obligaciones del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, (vii) todos los gastos derivados de la elaboración de los reportes que deban ser entregados conforme al Contrato de Fideicomiso, (viii) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, (ix) cualesquiera otros gastos incurridos por el Fiduciario (incluyendo sin limitar la contraprestación por contratación de la licencia de la herramienta Abax XBRL y/o cualquier otra necesaria para dar cumplimiento a cualesquier obligaciones del Fideicomiso de conformidad con la legislación aplicable), (x) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario en la entrega de información al Administrador conforme a lo establecido en la Sección 15.2 del Contrato de Fideicomiso, (xi) cualesquiera gastos y costos incurridos en relación a la contratación y reemplazo del Contador del Fideicomiso (en su caso), (xii) cualesquiera costos y gastos derivados de la valuación de los Certificados y de los Vehículos de Inversión por el Valuador Independiente, (xiii) cualesquier emolumentos pagaderos a los miembros del Comité Técnico designados como Miembros Independientes, en su caso, (xiv) cualesquier gastos y costos derivados de la contratación de pólizas de Seguros de Responsabilidad Profesional, (xv) cualesquiera gastos y costos derivados de las Llamadas de Capital y la emisión de Certificados bajo una Emisión Subsecuente (incluyendo costos y gastos de la respectiva actualización en el RNV); en el entendido que, a partir de que concluya el Periodo de Inversión, el término “Gastos de Mantenimiento” incluirá el monto necesario para realizar pagos de Gastos Continuos respecto de las Inversiones que mantenga el Fideicomiso hasta la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que el término “Gastos de Mantenimiento” no incluye los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios del Administrador, gastos de oficinas del Administrador, la Comisión por Administración, las Distribuciones por Desempeño.</p>
<p>“Gastos del Fideicomiso”</p>	<p>Significa, conjuntamente, los Gastos Continuos, los Gastos de Inversión, los Gastos de Emisión Inicial, los Gastos de Mantenimiento.</p>

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

“Incumplimiento de Llamadas de Capital”	Significa el incumplimiento de un Tenedor para suscribir y pagar en su totalidad los Certificados emitidos en una Emisión Subsecuente de conformidad con el mecanismo de Llamadas de Capital previsto en el Contrato de Fideicomiso.
“Indeval”	Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Instrucción de Llamada de Capital”	Significa la solicitud que deberá entregar el Administrador al Fiduciario, con copia al Representante Común, previo a la realización de una Llamada de Capital.
“Intermediario Colocador”	Significa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.
“Inversión Adicional”	Significa el incremento de la participación en alguno de los Proyectos Inmobiliarios en los cuales se haya realizado una Inversión previamente.
“Inversiones”	Significa las inversiones que el Fideicomiso realice, en Proyectos Inmobiliarios; en el entendido que, en cualquiera de los casos establecidos en la presente definición, el concepto de “Inversiones” comprenderá cualquier adquisición de activos, bienes o derechos, y el otorgamiento de financiamientos.
“Inversiones Permitidas”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Fideicomiso.
“Inversionista Aprobado”	Significa cualquiera de los siguientes inversionistas mexicanos: (i) una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro, (ii) una institución de crédito, (iii) una institución de seguros y fianzas, (iv) una casa de bolsa, y (v) un fondo de inversión, y cualquier otra Persona que califique como un inversionista institucional y calificado para participar en ofertas públicas restringidas, cuya deuda, se encuentre calificada con grado de inversión por cuando menos dos instituciones calificadoras aprobadas para operar como tal por la CNBV, en cada caso, que no sean Competidores.
“ISR”	Significa el Impuesto Sobre la Renta y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

“IVA”	Significa el Impuesto al Valor Agregado y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.
“KYC” o “Know Your Costumer”	Significa, toda la información que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario a las Personas que sean designadas como miembros del Comité Técnico al amparo de las políticas de identificación y Conocimiento del Clientes del Fiduciario.
“Ley Aplicable”	Significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el Contrato de Fideicomiso, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.
“Ley Anti-lavado”	Significa la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, según la misma sea modificada o adicionada en cualquier momento.
“LFPDP”	Significa la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, según la misma sea modificada o adicionada en cualquier momento.
“LGTOC”	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma haya sido o sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“LIC”	Significa la Ley de Instituciones de Crédito, según la misma haya sido o sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“Límites de Apalancamiento”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 9.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Límites de Diversificación”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 8.1.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Lineamientos de Inversión”	Significan los lineamientos de inversión que se describen en la Sección 8.1 del Contrato de Fideicomiso, según los mismos sean modificados de tiempo en tiempo de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

“LISR”	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“LIVA”	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“Llamadas de Capital”	Significa la solicitud que realice el Fiduciario, de conformidad con las Instrucciones de Llamada de Capital que le entregue el Administrador, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, a efecto de que cada Tenedor que sea titular de Certificados Bursátiles al cierre de operaciones de la Fecha de Registro correspondiente, suscriba y pague en la Fecha de Emisión Subsecuente los Certificados que le corresponda suscribir de una Emisión Subsecuente.
“LMV”	Significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“Memorándum de Inversión”	Significa el documento que conforme a la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso deberá elaborar el Administrador y entregar al Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores (en ambos supuestos con copia para el Representante Común), según sea el caso, al momento de presentar una propuesta para realizar una Inversión.
“México”	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
“Miembro Independiente”	Significa aquella Persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV; en el entendido que, la independencia se calificará respecto del Fideicomitente, del Administrador, y de los Proyectos Inmobiliarios, conforme a lo establecido en la Circular Única de Emisoras.
“Monto Adicional Requerido”	Significa el monto total de las contribuciones a ser aportadas por los Tenedores en cada Llamada de Capital; en el entendido que, los Montos Adicionales Requeridos, junto con el monto total de la Aportación Mínimas Inicial de los Tenedores, no podrán exceder en su conjunto del Monto Máximo de la Emisión.
“Monto de la Emisión Inicial”	Significa, conjuntamente el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de la Emisión Inicial y cualquier Ampliación, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y que se establezca en el Acta de Emisión, el cual deberá ser igual o superior a la Aportación Mínima Inicial.

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

“Monto de la Llamada de Capital”	Significa, respecto de cualquier Llamada de Capital, el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de dicha Llamada de Capital.
“Modo de Suspensión”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Monto Distribuible”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Monto Máximo de la Emisión”	Significa un monto de hasta \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.).
“Monto Neto Destinado a Inversiones”	Significa, en cualquier fecha de determinación, (i) los Recursos Netos de las Emisiones, más (ii) los Compromisos Restantes de los Tenedores, menos (iii) la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría, en cada caso, a dicha fecha de determinación.
“Monto Neto Invertido”	Significa, en cualquier fecha de determinación, el Monto Total Invertido de los Tenedores a dicha fecha de determinación menos el monto total que haya sido desembolsado de la Cuenta General o de la Cuenta para Llamadas de Capital para realizar Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales y el pago de cualesquiera Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones), que hayan sido declaradas como pérdida, menos los montos que sean distribuidos a los Tenedores en virtud de cualesquiera Desinversiones que representen un retorno del producto de la venta de las Inversiones respectivas respecto de los montos que hayan sido desembolsados de la Cuenta General, o de la Cuenta para Llamadas de Capital para realizar dichas Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales y el pago de cualesquiera Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones) que hayan sido desinvertidas.
“Monto Total Invertido de los Tenedores”	significa, (i) para cualquier Fecha de Distribución de efectivo disponible que tenga lugar antes de la primera Llamada de Capital, una cantidad igual a la suma de las Inversiones y los Gastos de Mantenimiento efectivamente pagados a dicha fecha, y (ii) para cualquier Fecha de Distribución de efectivo disponible que tenga lugar después de la primera Llamada de Capital, una cantidad igual a la suma de (a) el Monto de la Emisión Inicial (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría), y (b) la suma de todos los Montos de las Llamadas

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

	de Capital (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría) pagados antes de dicha Fecha de Distribución.
“Negligencia Grave”	Significa una omisión o acto injustificable e intencional, o un acto que constituya una indiferencia consciente respecto de, o un descuido imprudente hacia, las consecuencias perjudiciales de dicho acto u omisión, cuyas consecuencias eran predecibles y evitables.
“Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS)”	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera (<i>International Financial Reporting Standards</i>) según las mismas sean emitidas de tiempo en tiempo por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (<i>International Accounting Standards Board</i>).
“Notificación de Ampliación”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 7.3.3 del Contrato de Fideicomiso.
“Notificación de Ejercicio”	Significa la notificación irrevocable que cualquier Tenedor de Certificados presentará al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común) en la que conste su intención de suscribir Certificados; en el entendido que, dicha Notificación de Ejercicio será vinculante para el Tenedor correspondiente.
“Ofertas Subsecuentes”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 7.3.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Opción de Ampliación”	Significa la opción que en su caso otorgue el Fiduciario a cada Tenedor que sea titular de Certificados Bursátiles en la Fecha de Registro determinada para efectos de una Ampliación, para que pueda adquirir los Certificados que sean emitidos con motivo de una Ampliación.
“Operación con Partes Relacionadas”	Significa cualquier operación, relación y/o contrato (escrito y/u oral), ya sea presente, contingente y/o de cualquier otro tipo, celebrado entre el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, por un lado, y una Parte Relacionada del Administrador, por el otro; en el entendido que, durante el Período de Inversión, (i) el Comité Técnico podrá determinar, durante la sesión en la que se someta a discusión la operación con partes relacionadas correspondiente, con el voto de por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico (excluyendo a los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes y a los miembros designados por los Tenedores que sean

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

	Competidores del Fideicomiso) que cualquier adquisición o disposición de una Inversión constituye una Operación con Partes Relacionadas, o (ii) la Asamblea de Tenedores podrá aprobar dicha operación, según corresponda cada uno.
“Operaciones con Actinver”	Significa, las operaciones que el Fiduciario podrá realizar 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 LIC, o disposiciones que emanen de ella, le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses; en el entendido que, las Operaciones con Actinver deberán ser realizadas en condiciones de mercado.
“Pagos de los Tenedores”	Significa los montos depositados en la Cuenta General o en la Cuenta para Llamadas de Capital, según sea aplicable, que el Administrador instruya al Fiduciario, con copia al Representante Común, para reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento, en cada caso, de conformidad con lo previsto en la Sección 11.4.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Parte Relacionada”	Significa, conforme a lo establecido en la fracción XIX del Artículo 2 de la LMV, respecto de cualquier Persona, según sea aplicable: (i) las personas que Controlen o tengan “influencia significativa” (según dichos términos se definen en la LMV) en dicha Persona o en una Persona moral que forme parte del “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) o Consorcio al que la Persona pertenezca, así como los consejeros o administradores y los directivos relevantes de dicha Persona o de las Personas integrantes del “grupo empresarial” o Consorcio; (ii) las Personas que tengan “poder de mando” (según dicho término se define en la LMV) en dicha Persona o en una Persona moral que forme parte de un “grupo empresarial” o Consorcio al que pertenezca dicha Persona; (iii) el cónyuge, la concubina o el concubinario, y las Personas con parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado, con Personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) anteriores, así como socios y copropietarios de dichas Personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios; (iv) las Personas morales que sean parte del “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) o Consorcio al que pertenezca la Persona; y (v) las Personas morales sobre las cuales alguna de las personas a que se refieren los incisos (i) a (iii) anteriores,

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

	ejerzan el Control o “influencia significativa” (según dicho término se define en la LMV).
“Patrimonio del Fideicomiso”	Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso.
“Periodo de Cura”	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 7.7.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Periodo de Cura de Funcionario Clave”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Periodo de Exclusividad”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 8.8 del Contrato de Fideicomiso.
“Periodo de Inversión”	Significa el período comprendido entre la Fecha de Emisión Inicial y el tercer aniversario de la Fecha de Emisión Inicial, en el entendido que, para efectos de calcular este periodo no se considerará como Fecha de Emisión Inicial, las fechas en que, en su caso, se lleven a cabo Emisiones derivado de Ampliaciones. Asimismo, el Periodo de Inversión podrá prorrogarse conforme a lo establecido en la Sección 8.4.1 del Contrato de Fideicomiso, sujeto a la prórroga a la Fecha de Terminación del Fideicomiso, en caso de que sea necesario.
“Periodo Intermedio”	Significa el período comprendido entre la fecha en que concluya el Periodo de Inversión y la fecha en que concluya el quinto año de vigencia de la Emisión.
“Persona”	Significa una persona física, sociedad, asociación, persona moral, fideicomiso o cualquier otra entidad u organización.
“Persona Exculpada”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 31.1 del Contrato de Fideicomiso.
“Persona Indemnizada”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 31.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Personal”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 19.3 del Contrato de Fideicomiso.
“Pesos” y “\$”	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.
“Presidente”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 17.3 del Contrato de Fideicomiso.

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

<p>“Proceso de Asignación”</p>	<p>Significa el mecanismo que en cada caso establezca el Administrador en la Notificación de Ampliación correspondiente, el cual podrá ser determinado a su discreción.</p>
<p>“Programa”</p>	<p>significa la inscripción preventiva de Certificados en el RNV, bajo la modalidad de programa de colocación, y al amparo del cual el Fiduciario podrá realizar emisiones a efectuarse bajo el mecanismo de llamadas de capital, y con las características que de tiempo en tiempo se determinen, por un monto total autorizado de hasta \$15,000,000,000.00 (Quince mil millones de Pesos 00/100 M.N.) con las características y en los términos descritos en el prospecto de colocación.</p>
<p>“Prórroga de Llamada de Capital”</p>	<p>tiene el significado que se le atribuye en la Sección 7.7.1 del Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>“Proveedor de Precios”</p>	<p>significa inicialmente, Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP), así como cualquier otro proveedor de precios que sea contratado posteriormente por el Fideicomiso conforme a la Sección 15.1.2. del Contrato de Fideicomiso.</p>
<p>“Proyectos Inmobiliarios”</p>	<p>Significa proyectos en México consistentes en (i) las participaciones de capital y/o deuda, directas o indirectas (incluyendo títulos de propiedad, hipotecas, opciones, arrendamientos, sociedades, Inversiones conjuntas y participaciones en asociaciones en participación, incluyendo participaciones en alianzas estratégicas que proporcionan un beneficio al Fideicomiso; (ii) capital y deuda de entidades propietarias de inmuebles y otros derechos contractuales en el sector inmobiliario) en inmuebles con o sin mejoras (tales como bienes muebles y cualquier cosa producida o incorporada naturalmente o artificialmente a dicho inmueble, utilizando en relación con los mismos), derechos fideicomisarios; y (iii) todo tipo de participación, ya sea directa o indirecta en fideicomisos y cualquiera otra forma de negocios relacionados con inmuebles (incluyendo desarrollo inmobiliario y compañías de servicios).</p>
<p>“Recursos Netos de la Emisión Inicial”</p>	<p>Significa el monto resultante de restar el Monto de la Emisión Inicial (incluyendo cualquier Ampliación) menos los Gastos de la Emisión Inicial.</p>
<p>“Recursos Netos de Llamadas de Capital”</p>	<p>significa, respecto de cualquier Llamada de Capital, el monto resultante de restar el Monto de la Llamada de Capital</p>

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

	respectivo, menos los Gastos de Mantenimiento incurridos en relación con dicha Llamada de Capital.
"Recursos Netos de las Emisiones"	Significa, conjuntamente y en cualquier fecha de determinación, los Recursos Netos de la Emisión Inicial y los Recursos Netos de Llamadas de Capital a dicha fecha de determinación.
"Reglamento de la Bolsa de Valores"	Significa el Reglamento Interior de la Bolsa de Valores en que se encuentre listados los Certificados Bursátiles, según el mismo ha sido o sea modificado de tiempo en tiempo.
"Reporte Anual"	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 15.4.2 del Contrato de Fideicomiso.
"Reporte Trimestral"	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 15.4.1 del Contrato de Fideicomiso.
"Representante Común"	Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores, cesionarios o quien sea posteriormente designado como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
"Reserva para Gastos"	Significa la Reserva para Gastos de Asesoría y la Reserva para Gastos de Mantenimiento.
"Reserva para Gastos de Asesoría"	tiene el significado que se le atribuye en la Sección 11.4.2 del Contrato de Fideicomiso.
"Reserva para Gastos de Mantenimiento"	significa una reserva equivalente al monto necesario para pagar los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, que se mantendrá de conformidad con la Sección 11.4.1 del Contrato de Fideicomiso, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.
"RLISR"	Significa el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente, según sea modificado en cualquier momento.
"RMF"	Significa la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
"RNV"	Significa el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV.
"RUG"	Significa el Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio.

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

"Secretario"	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 17.3 del Contrato de Fideicomiso.
"SEDI"	Significa sistema electrónico de envío y difusión de información que a la Bolsa de Valores en que se encuentren listados los Certificados Bursátiles, le sea autorizado por la CNBV.
"Seguro de Responsabilidad Profesional"	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 17.6 del Contrato de Fideicomiso.
"Sesión Inicial"	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 17.8 del Contrato de Fideicomiso.
"SHCP"	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
"SIEFORES"	Significa las Sociedades de Inversión Especializados en Fondos para el Retiro.
"STIV-2"	Significa el sistema electrónico de envío y difusión de la CNBV.
"Tasa Interna de Retorno"	Significa, en cualquier fecha de determinación y respecto de cada Tenedor, la tasa de descuento cuyo valor presente neto de todas las aportaciones realizadas por dicho Tenedor sea igual al valor presente neto de todas las Distribuciones recibidas por dicho Tenedor. Para efectos de dicha determinación, todas las aportaciones realizadas se entenderán que ocurrieron el día en el que hayan sido requeridas por el Fiduciario y todas las Distribuciones recibidas por dicho Tenedor se tomarán en cuenta cronológicamente y surtirán efectos en el día que efectivamente ocurrieron. Para el cálculo de la Tasa Interna de Retorno, se tomará como moneda de referencia el Peso. En caso de cualquier discrepancia o desacuerdo con respecto a la presente definición, el Administrador utilizará la función "TIR.NO.PER" ("XIRR" por sus siglas en inglés) de Microsoft Excel para determinar la Tasa Interna de Retorno.
"Tenedores"	Significa las personas físicas o morales propietarios de uno o más Certificados Bursátiles, quienes serán representados en todo momento, cuando actúen en su conjunto, por el Representante Común.
"Tiempo Mínimo de Funcionario"	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

“Título”	Significa el título que ampare los Certificados Bursátiles, el cual cumplirá con los requisitos establecidos en los artículos 63, 64, 68 y demás aplicables de la LMV, y será suscritos y emitido en los términos del Artículo 282 de la LMV.
“Valuador Independiente”	Significa Quantit, S.A. de C.V. o cualquier otro valuador independiente con experiencia en la industria inmobiliaria.
“Vehículo de Inversión”	Significa cualquier fideicomiso, sociedad o vehículo de propósito específico creado en México mediante el cual se realizarán Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
“Vehículo Paralelo”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 8.7.1 del Contrato de Fideicomiso.

1.2 Interpretación Integral del Acta de Emisión. Las partes convienen en que los títulos que aparecen en cada una de las Cláusulas de esta Acta de Emisión son exclusivamente para facilitar su lectura y, por consiguiente, no se considerará que definen, limitan o describen el contenido de las Cláusulas del mismo, ni para efectos de su interpretación y cumplimiento.

Las partes acuerdan que las declaraciones y cláusulas de esta Acta de Emisión, son parte integrante de esta Acta de Emisión.

Salvo que se requiera lo contrario debido al contexto, las palabras “del presente”, “en la presente” y “conforme a la presente”, y las palabras de significado similar siempre que sean utilizadas en esta Acta de Emisión se referirán a este instrumento en su totalidad y no a disposiciones en específico del mismo. Los términos cláusula y declaración se refieren a las Cláusulas y Declaraciones de esta Acta de Emisión, salvo que se especifique lo contrario.

Todos los términos definidos en esta Acta de Emisión en forma singular o plural serán igualmente aplicables al plural y al singular, respectivamente, de los términos definidos y el género masculino, femenino o neutro incluirá todos los géneros.

Asimismo, referencias a **(i)** cualquier contrato, convenio, documento o instrumento incluye la referencia a dicho contrato, convenio, documento o instrumento, según el mismo sea modificado, ya sea total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento, y **(ii)** cualquier ley, norma, circular o reglamento incluye las reformas a los mismos en cualquier momento o a cualquier ley, norma, circular o reglamento que los sustituya.

La Emisión de los Certificados Bursátiles será realizada con base en el Acta de Emisión, de la cual forma parte el Título.

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

SEGUNDA. EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES CON LLAMADAS DE CAPITAL CON ACTUALIZACIÓN DEL MONTO.

2.1 Emisión. En cumplimiento a lo establecido en los artículos 61, 62, 63, 63 Bis1, 64, 64 Bis, 64 Bis 1 fracción I, 64 Bis 2 y 68 de la LMV, el artículo 7, fracción VI de la Circular Única de Emisoras, así como del Fideicomiso, el Acta de Emisión y en el Título, en la Fecha de Emisión Inicial que será el día 03 de febrero de 2022, el Fiduciario emitirá los Certificados Bursátiles identificados con la clave de pizarra “FORTMCK 22”, hasta por el Monto Máximo de la Emisión de \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.), siendo la Aportación Mínima de Capital del conjunto de Tenedores la cantidad prevista en dicho instrumento, equivalente a el 52% (cincuenta y dos por ciento) del Monto Máximo de la Emisión (según el mismo puede aumentarse en caso de Ampliaciones), es decir, \$2,600,000,000.00 (dos mil seiscientos millones de Pesos 00/100 M.N.), mediante la Emisión de 26,000,000 (veintiséis millones) de Certificados Bursátiles, con un precio de colocación de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por cada Certificado Bursátil.

2.2 Aportación Mínima Inicial. En la Fecha de Emisión Inicial, los Tenedores deberán suscribir y pagar el número de Certificados Bursátiles establecido en el Acta de Emisión, por un monto total establecido en dicho instrumento, mismos que representarán el 52% (cincuenta y dos por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, y por la mera suscripción de los Certificados Bursátiles, estarán comprometidos a lo siguiente: **(i)** pagar el valor de suscripción de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Emisión Inicial (la “**Aportación Mínima Inicial**”); y **(ii)** asumir la obligación de suscribir los Certificados que le correspondan en cada Emisión Subsecuente (dichas Contribuciones Adicionales, en conjunto con la Aportación Mínima Inicial, el “**Compromiso Total**”, cuyo monto será calculado conforme a lo anterior por el Administrador y establecido en el aviso con fines informativos correspondiente a la Emisión Inicial, y en los avisos con fines informativos correspondientes de las ofertas subsecuentes que sean publicados durante 1 (un) año, a partir de la Fecha de Emisión Inicial); lo anterior bajo el mecanismo de Llamadas de Capital que se describe más adelante en la presente Cláusula y conforme a la Circular Única de Emisoras.

2.3 Emisión Inicial, Inscripción y Listado de los Certificados Bursátiles.

2.3.1. Emisión Inicial. El Fiduciario se obliga a celebrar con el Intermediario Colocador, el Contrato de Colocación bajo la modalidad de mejores esfuerzos de acuerdo con los términos y condiciones que el Comité Técnico le instruya.

En la Fecha de Emisión Inicial, así como en su caso, en las Ofertas Subsecuentes, el Fiduciario, emitirá para ser colocados con la intervención del Intermediario Colocador, los Certificados entre el público inversionista a través de oferta pública restringida. Para lo anterior, el Fiduciario se obliga a llevar a cabo aquellos actos necesarios para la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y para su listado en la Bolsa de Valores y demás registros similares o en otras jurisdicciones, según le sea instruido por el Comité Técnico. La Emisión Inicial deberá realizarse por la Aportación Mínima Inicial del conjunto de

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

Tenedores, la cual deberá representar, por lo menos, el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, para lo cual los Tenedores deberán suscribir y pagar el número de Certificados Bursátiles correspondientes a su Aportación Mínima Inicial, y la cual podrá alcanzarse mediante la realización de Ofertas Subsecuentes.

En caso que en el plazo de 1 (un) año, a partir de la Fecha de Emisión Inicial, en conjunto con las Ofertas Subsecuentes que, en su caso, se realicen, se coloque un monto menor a la Aportación Mínima Inicial considerada para todos los Tenedores, en relación al Monto Máximo de la Emisión, conforme a lo establecido en la Sección 2.2 anterior, se deberá modificar el Acta de Emisión, sin que sea necesario para dichos efectos la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en virtud de que no se afectan los derechos de estos últimos y de que se realizarán únicamente las modificaciones necesarias para reflejar el monto que efectivamente se hubiere colocado y demás que deriven del mismo, incluyendo sin limitar la Aportación Mínima Inicial del conjunto de Tenedores y el Monto Máximo de la Emisión. En dicho caso, se estará a lo dispuesto en el Artículo 14 de la Circular Única de Emisoras.

En términos de la Circular Única de Emisoras, el Fiduciario realizará diversas ofertas públicas hasta alcanzar a colocar el monto de la Aportación Mínima Inicial (las “**Ofertas Subsecuentes**”), siempre que los Certificados Bursátiles se ofrezcan en oferta pública restringida; en el entendido que, el plazo máximo en que se podrán llevar a cabo las Ofertas Subsecuentes a que alude este párrafo será de 1 (un) año, a partir de la Fecha de Emisión Inicial. El precio de colocación de los Certificados Bursátiles que se ofrezcan en cada una de las Ofertas Subsecuentes que tengan lugar con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial, será de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno; en el entendido que, el Administrador, a su sola discreción, podrá establecer el pago de una prima adicional a dicho precio, por cada Certificado Bursátil a ser colocado.

A fin de realizar las Ofertas Subsecuentes, el Fiduciario deberá acreditar ante la CNBV estar al corriente en la entrega de información periódica a que hace referencia el Título Cuarto de la Circular Única de Emisoras. En estos supuestos, no será necesario que la Asamblea de Tenedores apruebe las Ofertas Subsecuentes.

El Fiduciario, previo a llevar a cabo la colocación de cada Oferta Subsecuente, deberá comunicar a la CNBV, a la Bolsa de Valores y a Indeval, con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al cierre de libro, las características de ésta, así como presentar el aviso de oferta pública correspondiente a la Oferta Subsecuente.

2.3.2. Emisiones Subsecuentes. El Fiduciario previa instrucción por escrito del Administrador emitirá, sujeto a la actualización de su inscripción en el RNV, Certificados en cada fecha en que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente conforme al mecanismo de Llamadas de Capital, sin que sea necesario consentimiento alguno de los Tenedores, la celebración de una Sesión de Comité Técnico, Asamblea de Tenedores o la modificación del Acta de Emisión para llevar a cabo la Llamada de Capital; en el entendido que, el Administrador no podrá instruir al Fiduciario llevar a cabo Emisiones Subsecuentes cuyo monto acumulado, junto el monto de la Emisión Inicial, sea mayor al Monto Máximo de la

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

Emisión.

El Fiduciario deberá solicitar a la CNBV la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV con anterioridad a la Llamada de Capital correspondiente, en términos del Artículo 14, fracción II tercer párrafo de la Circular Única de Emisoras, a fin de contar con dicha actualización antes de que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente correspondiente. Al solicitar la actualización de la inscripción en el RNV, el Fiduciario deberá presentar a la CNBV un aviso con fines informativos que contenga las características de la Llamada de Capital de que se trate. Asimismo, al momento de solicitar a la CNBV la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV, se deberá solicitar a la Bolsa de Valores la actualización del registro de los Certificados Bursátiles en dicha institución.

Por otro lado, el Fiduciario deberá canjear el Título en Indeval, sin que sea necesaria la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, y dicho Título deberá modificarse únicamente para actualizar el número de Certificados Bursátiles que amparará (y las referencias relativas a la Fecha de Emisión Subsecuente y demás asociadas a la Emisión Subsecuente), pero los demás términos y condiciones no serán modificados, incluyendo, sin limitar, la fecha de vencimiento, clave de pizarra y Fechas de Emisión Iniciales; en el entendido que, el Título a ser depositado en sustitución del anterior, deberá ser presentado en Indeval a más tardar en la Fecha Límite de Suscripción correspondiente.

Adicionalmente, a más tardar el Día Hábil anterior a que el Administrador entregue al Fiduciario una Instrucción de Llamada de Capital, y previo requerimiento del Administrador de la convocatoria respectiva en los términos del Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores para aprobar el Destino de los Recursos obtenidos con cada Llamada de Capital, cuando sean al menos iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, salvo que el Destino de los Recursos de la Llamada de Capital sea exclusivamente una o más Inversiones (incluyendo los gastos asociados a la misma) que ya hayan sido previamente autorizadas por el órgano correspondiente, en cuyo caso no será necesaria adicionalmente la aprobación prevista en el presente párrafo.

2.3.3. Ampliaciones. Sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores y la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV, el Fiduciario podrá realizar Ampliaciones al Monto Máximo de la Emisión, mediante la emisión de Certificados Bursátiles; en el entendido que, dichos Certificados únicamente podrán ser suscritos por inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas; y en el entendido, además, que los Certificados Bursátiles que sean emitidos con motivo de una Ampliación, tendrán las mismas características y conferirán a sus tenedores los mismos derechos que confieren los Certificados Bursátiles correspondientes a la oferta original.

En caso de que se presente una Ampliación, el Fiduciario deberá, conforme a las instrucciones del Administrador, ofrecer a los Tenedores una Opción de Ampliación de Certificados.

De conformidad con las instrucciones previas por escrito del Administrador, el

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

Fiduciario publicará un aviso relacionado con dicha Emisión Inicial de Certificados a través del SEDI y el STIV-2, debiendo notificar al Indeval (en la forma establecida por Indeval), por lo menos 6 (seis) Días Hábiles antes a la Fecha de la Emisión Inicial correspondiente (cada aviso, una “**Notificación de Ampliación**”). Dicha Notificación de Ampliación deberá incluir lo siguiente:

- A.** El monto de la Ampliación;
- B.** El precio por Certificado correspondiente;
- C.** El monto de la Aportación Mínima de Capital correspondiente a la Ampliación, que en todo caso será al menos el 20% (veinte por ciento) de la porción del Monto Máximo de la Emisión correspondiente a dicha Ampliación;
- D.** El número de Certificados a ser emitidos en la Emisión Inicial correspondiente;
- E.** La Fecha Límite de Ejercicio;
- F.** El Proceso de Asignación de la Ampliación y
- G.** La Fecha de la Emisión Inicial de Ampliación correspondiente.
- H.** La Fecha Ex – Derecho.

Los Tenedores tendrán derecho a suscribir Certificados con motivo de una Ampliación; en el entendido que, dichos Tenedores de Certificados podrán adquirir Certificados de conformidad con el Proceso de Asignación que en cada caso establezca el Administrador en la Notificación de Ampliación; en el entendido, además, que los Certificados que sean emitidos con motivo de una Ampliación, podrán ser igualmente adquiridos por Personas que no sean Tenedores, sujeto al Proceso de Asignación definido por el Administrador.

El aviso de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión podrá contener respecto de los Certificados, otras disposiciones que sirvan para efectos de determinar la operación y cálculos a realizarse respecto de los Certificados, en la medida que no contravengan lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, en su caso, o los Documentos de la Emisión, en el entendido que, dicho aviso deberá de desarrollar la información necesaria al respecto.

Cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en el aviso de la Ampliación del Monto Máximo de la Emisión, sea titular de Certificados, en términos de la legislación aplicable, tendrá derecho a ejercer la Opción de Ampliación de la Emisión correspondiente y adquirir Certificados de la serie que se trate. El ejercicio de la Opción de Ampliación se realizará por cualquier Tenedor mediante la entrega de una instrucción firme, incondicional e irrevocable al intermediario financiero que mantenga en

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

custodia sus Certificados para que éste envíe a Indeval, con copia al Fiduciario y al Representante Común, a más tardar en la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación y, en su caso la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación, un aviso por escrito (el "**Aviso de Ejercicio de Opción de Ampliación**"), que tendrá el carácter de incondicional e irrevocable (por lo que no podrá incluir condición alguna), donde dicho intermediario financiero correspondiente manifieste que, por instrucción de su cliente, ejerce el derecho de adquirir, en relación con la Opción de Ampliación, el número de Certificados de que se trate y que se indique en dicho Aviso de Ejercicio de Opción de Ampliación, según corresponda.

El número de Certificados emitidos en cada Opción de Ampliación que serán asignados a cada Tenedor se determinará sumando **(i)** el número de Certificados de que se trate identificados en el Aviso de Ejercicio de Opción de Ampliación entregado previo a la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación, y **(ii)**, en su caso, el número de Certificados identificados en el Aviso de Ejercicio de Opción de Ampliación entregado previo a la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación, en el entendido que, en este caso, si las ofertas de adquisición superan el número de Certificados disponibles, les serán asignados proporcionalmente considerando su tenencia de Certificados (calculada respecto de la totalidad de los Certificados respecto de los cuales si haya ejercido la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión) y los Certificados que no hayan sido objeto de un ejercicio de Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión por otros Tenedores.

Cada Tenedor de Certificados que haya ejercido su Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión conforme a lo previsto en los incisos anteriores, deberá pagar el precio correspondiente a los Certificados respecto de los cuales ejerza la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión y que le sean asignados en dicha Ampliación del Monto Máximo de la Emisión.

En caso de que al cierre de operaciones de la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación o la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación el Fiduciario no hubiere recibido evidencia de los Avisos de Ejercicio de Opción de Ampliación correspondientes a la totalidad de los Certificados a ser emitidos, el Fiduciario podrá modificar la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión o emitir un nuevo aviso de conformidad con las instrucciones del Administrador entregadas al Fiduciario, con copia al Representante Común, debiendo hacer el anuncio respectivo a través del SEDI a más tardar antes del inicio de operaciones del Día Hábil inmediato siguiente a dicha Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación o la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación.

Los Certificados respecto de los cuales no se ejerza la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión y no se asignen a Tenedor alguno conforme a los incisos anteriores, serán cancelados por el Fiduciario. El Fiduciario deberá sustituir el Título que hubiera depositado en Indeval conforme al inciso (i) anterior por un Título que represente la totalidad de los Certificados que hayan sido efectivamente suscritos y pagados.

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

Considerando los mecanismos de operación de la Bolsa de Valores, los Tenedores que adquieran Certificados objeto de la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en el aviso de la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión, no tendrá derecho a adquirir los Certificados de la serie que se trate. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir antes de la Fecha Límite de Ejercicio de la opción de Ampliación y la Fecha Límite de Ejercicio de la Opción de Ampliación, los Certificados que tenga derecho a adquirir conforme a la Opción de Ampliación que corresponda en base al número de Certificados de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la fecha de la Ampliación del Monto Máximo de la Emisión correspondiente ya no es titular de los mismos.

El monto de la aportación que realice cada Tenedor al Fideicomiso será igual al monto que resulte de multiplicar el número de Certificados Bursátiles que suscriba dicho Tenedor en la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión correspondiente, por el precio por Certificado Bursátil correspondiente.

Los montos que reciba el Fiduciario respecto de la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión serán recibidos en la Cuenta General y estarán sujetos a los procedimientos que se establecen en el Contrato de Fideicomiso.

En caso de que algún Tenedor haya ejercido su Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión y no haya pagado los Certificados respecto de los cuales ejerció su Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión en la fecha de Ampliación identificada en el aviso de la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión, contará con un periodo de cura de 3 (tres) Días Hábles para pagar en adición al precio de los Certificados correspondientes, una penalidad calculada aplicando, al precio de los Certificados correspondientes, una tasa de interés anual equivalente al resultado de multiplicar por 2 (dos), la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 29 (veintinueve) días naturales (o en su defecto al plazo que más se aproxime a dicho plazo) que sea dada a conocer por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el Día Hábil inmediato anterior a la fecha de Ampliación identificada en el aviso de la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión (o aquella tasa de interés que la sustituya en caso de que la misma deje de existir). Dicha penalidad será calculada por el Administrador y pagada al Fiduciario. Las cantidades recibidas por el Fideicomiso en concepto de penalidad en términos de lo anterior serán aplicadas de conformidad con las instrucciones del Administrador con copia al Representante Común.

En virtud del mecanismo de Opción de Ampliación que se establece en esta Sección, si un Tenedor existente no ofrece adquirir o no paga los Certificados que se emitan en la fecha de Ampliación en la medida que tenga derecho a hacerlo, se verá sujeto a una dilución, ya que el número de Certificados Bursátiles respecto de los cuales sea titular representará un porcentaje menor del número total de Certificados Bursátiles en circulación después de la ampliación respectiva, y el porcentaje de los demás Tenedores que si hayan ejercido su derecho y realizado el pago respectivo se acrecentará. Dicha dilución para el

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

Tenedor que no ejerza su Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión y no pague los mismos tendrá los efectos descritos más adelante.

Cada Tenedor de Certificados, por la mera tenencia o adquisición de los Certificados de los que sea titular reconoce, conviene y acepta **(i)** las reglas previstas en esta Cláusula para determinar el monto de Certificados que será asignado a cada Tenedor que ejerza una Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión, y el monto al cual ascenderá la porción de cualquier Inversión que será realizada con recursos que resulten de una Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión, y **(ii)** en caso de no participar en la Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión que se anuncie, el porcentaje de Certificados de los que sea titular respecto de todos los Certificados en circulación será menor una vez que se pongan en circulación los Certificados respectivos.

En caso de que Administrador haya anunciado una Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, pero que por cualquier razón no se consume, los costos y gastos que resulten del anuncio y ejercicio de dicha Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión, incluyendo los honorarios y gastos de asesores legales y fiscales o de cualquier otro tipo, así como las cantidades correspondientes a derechos de estudio y trámite, registro, listado y depósito pagaderos a la CNBV o la Bolsa de Valores en la que se hayan pretendido listar los Certificados adicionales respectivos, e Indeval, en cada caso, que se relacionen directamente con dicha Opción de Ampliación del Monto Máximo de la Emisión serán pagados con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso, para su pago o reembolso, situación que los Tenedores reconocen y aceptan por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles.

2.5 Título. Los Certificados Bursátiles emitidos por el Fideicomiso estarán documentados mediante un solo Título que amparará todos los Certificados Bursátiles en circulación (el “**Título**”); en el entendido que, en relación con cualquier Ampliación o Emisión Subsecuente, el Título anterior será canjeado por un nuevo Título que represente todos los Certificados (incluyendo los emitidos conforme a dicha Ampliación o Emisión Subsecuente) a más tardar en la fecha en que se lleve a cabo dicha Ampliación o Emisión Subsecuente.

Los Certificados Bursátiles darán a sus Tenedores el derecho de recibir, en estricto apego a lo dispuesto en el Fideicomiso, las Distribuciones, en términos de lo dispuesto en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

2.6 Acta de Emisión. El Fiduciario deberá realizar la emisión de los Certificados Bursátiles con base en el Acta de Emisión, la cual deberá contener los requerimientos mínimos establecidos en la LMV y la Circular Única de Emisoras.

2.7 Llamadas de Capital. Durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario, con la instrucción del Administrador, podrá realizar Llamadas de Capital a los Tenedores, cuyos recursos serán utilizados por el Fiduciario para los propósitos que el Administrador determine, que podrán ser, **(i)** la realización de Inversiones, **(ii)** el pago de Gastos de Mantenimiento (incluyendo el fondeo de la Reserva para Gastos de

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

Mantenimiento), Gastos de Inversión y Gastos Continuos, y (iii) la realización de Inversiones Adicionales; en el entendido que, el Fiduciario no tendrá derecho a efectuar Llamadas de Capital una vez concluido el Periodo de Inversión, salvo en los supuestos de excepción que más adelante se indican.

Una vez que se haya llevado a cabo el pago de los Certificados correspondientes a una Emisión Subsecuente por parte de los Tenedores, el Indeval entregará los mismos a los Tenedores, con la finalidad de reflejar su Contribución Adicional.

Los recursos obtenidos de las Contribuciones Adicionales se depositarán en la Cuenta General para ser aplicados conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

El Fiduciario no podrá realizar Llamadas de Capital después de que termine el Periodo de Inversión, salvo en los siguientes casos:

A. Para pagar Gastos de la Emisión Inicial, así como para fondear la Reserva para Gastos de Mantenimiento y pagar Gastos de Mantenimiento y Gastos Continuos;

B. Para pagar la Comisión de Administración;

C. Se podrán realizar Llamadas de Capital para cumplir compromisos de inversión asumidos durante el Periodo de Inversión, así como Inversiones Adicionales y pagar Gastos de Inversión relacionados con las mismas, siempre y cuando, para dichas Inversiones Adicionales, se cuente, de requerirse, con la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según el porcentaje que representen, considerando el monto de la Inversión original; y

D. Pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión.

2.7.1 Procedimiento para las Llamadas de Capital. Previo a la realización de una Llamada de Capital, con al menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, con copia al Representante Común, una Instrucción de Llamada de Capital, que deberá incluir, cuando menos, la siguiente información:

A. El número de Llamada de Capital;

B. La Fecha de Registro, la Fecha Ex-Derecho, la Fecha Límite de Suscripción y la Fecha de Emisión Subsecuente;

C. El Monto Adicional Requerido, en el entendido que, la suma de los Montos Adicionales Requeridos, y el resto de los Montos Adicionales Requeridos como resultado de Llamadas de Capital anteriores junto con las Aportaciones Mínimas Iniciales del conjunto de Tenedores, no deberá exceder en su conjunto del Monto Máximo de la Emisión;

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

- D.** El número de Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Subsecuente;
- E.** La Fecha de Emisión Subsecuente;
- F.** El precio de suscripción de cada Certificado;
- G.** El Compromiso por Certificado que cada Tenedor deberá suscribir y pagar por cada Certificado Bursátil en circulación del que sea titular antes de la Emisión Subsecuente;
- H.** El Destino de los Recursos; y
- I.** El estimado de los gastos relacionados con la Llamada de Capital.

El Fiduciario, con al menos 9 (nueve) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente, deberá notificar a los Tenedores sobre la Llamada de Capital correspondiente, mediante la publicación del anuncio respectivo a través del SEDI con el formato “Aviso de Derechos de Tenedores” (el “**Aviso de Derechos a los Tenedores**”), mismo que deberá incluir la información mencionada en el párrafo anterior; en el entendido que, el plazo de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente con el que se le deberá notificar a los Tenedores sobre dicha Llamada de Capital, podrá ser mayor, a discreción del Administrador, sujeto a lo establecido en la Circular Única de Emisoras y los mecanismos de operación de la Bolsa de Valores e Indeval. En caso de que el Fiduciario no cuente con el oficio de autorización de la CNBV, respecto a la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV el día de la publicación del primer anuncio de la Llamada de Capital, se deberá mencionar dentro del texto del Aviso de Derechos de Tenedores correspondiente que la Emisión Subsecuente se encuentra sujeta a la expedición de dicho oficio por parte de la CNBV.

El Fiduciario deberá entregar copia del Aviso de Derechos a los Tenedores al Indeval, a la Bolsa de Valores y a la CNBV por escrito o por los medios que estos determinen, y al Representante Común a más tardar el siguiente día al que se realice la Llamada de Capital correspondiente; en el entendido que, el Aviso de Derechos deberá ser anunciado nuevamente en el SEDI cada 2 (dos) Días Hábiles contados a partir de la primera notificación y hasta la Fecha Límite de Suscripción.

En adición a lo anterior, el Fiduciario deberá realizar lo siguiente:

- (a)** A más tardar el noveno Día Hábil antes de la Fecha de Emisión Subsecuente, se deberá publicar en el SEDI la notificación a la Bolsa de Valores sobre la Llamada de Capital correspondiente.
- (b)** A más tardar el sexto Día Hábil previo a la Fecha de Emisión Subsecuente, se deberá publicar en el SEDI el Aviso de Canje del Título (el “**Aviso de Canje**”) con el formato de Aviso de Derechos de Tenedores (Canje) derivado

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

de la Emisión Subsecuente.

- (c) A más tardar el Día Hábil anterior a la Fecha Ex-Derecho (a más tardar a las 15:00 horas), se deberá publicar en el SEDI el oficio de autorización de la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV que sea emitido por la CNBV. En caso de que el Fiduciario no cuente con el oficio de autorización de la CNBV, respecto a la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV el día de la publicación del primer anuncio de la Llamada de Capital, se deberá mencionar dentro del texto del Aviso de Derechos correspondiente que la Emisión Subsecuente se encuentra sujeta a la expedición de dicho oficio por parte de la CNBV
- (d) A más tardar en la Fecha de Emisión Subsecuente, se deberá publicar en el SEDI copia del Título depositado en Indeval en sustitución del anterior.
- (e) A más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha de Límite de Suscripción, se deberá publicar en el SEDI el resultado de la Llamada de Capital correspondiente.

Cada Tenedor que, al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en la Llamada de Capital respectiva, sea titular de Certificados Bursátiles en términos de la legislación aplicable, deberá:

i. Ofrecer suscribir, mediante notificación a Indeval, a más tardar al cierre de operaciones de Indeval en la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados derivados de la Emisión Subsecuente que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en base al Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que sea titular al cierre de operaciones de la Fecha de Registro; y

ii. Pagar, por conducto de Indeval, dichos Certificados derivados de la Emisión Subsecuente en la Fecha de Emisión Subsecuente; en el entendido que, el número de Certificados que cada Tenedor deberá ofrecer suscribir y pagar, se determinará multiplicando el Compromiso por Certificado por el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular dicho Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo, en el entendido, que en caso de que el número de Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir y pagar a un Tenedor en la Fecha de Emisión Subsecuente sea menor a 1 (uno), el número de Certificados Bursátiles que deberá suscribir y pagar será 1 (uno).

El Fiduciario únicamente emitirá los Certificados Bursátiles que los Tenedores hayan ofrecido suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción y hayan pagado efectivamente en la Fecha de Emisión Subsecuente (o aquellos que se hayan suscrito y pagado dentro del Periodo de Cura). Sólo tendrán derecho a suscribir los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente, los Tenedores de Certificados Bursátiles con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que sean titulares en la Fecha de Registro. La suscripción se

**ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS
BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE
DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL
MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E
IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE
PIZARRA “FORTMCK 22”.**

considerará realizada en la fecha en que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente y se hayan pagado los Certificados correspondientes. En caso de que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados que le correspondan, ya sea en su totalidad o en una porción, se verá sujeto a la Dilución Punitiva que se describe en la Sección 7.7.2 del Contrato de Fideicomiso.

Considerando los mecanismos de operación de la Bolsa de Valores, cualquier Persona que adquiriera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados que se emitan en la Emisión Subsecuente correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la Dilución Punitiva que se describe en la Sección 7.7.2 del Contrato de Fideicomiso. Por otro lado, el Tenedor que transfiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados derivados de la Emisión Subsecuente que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la fecha de la Emisión Subsecuente ya no es titular de los mismos.

En caso de que al cierre de operaciones de la Fecha Límite de Suscripción el Fiduciario no hubiere recibido evidencia de las órdenes de suscripción enviadas a Indeval, correspondientes a todos los Certificados Bursátiles a ser emitidos en la Emisión Subsecuente correspondiente, el Fiduciario:

A. Podrá modificar conforme a las instrucciones del Administrador la Llamada de Capital mediante la prórroga a la Fecha Límite de Suscripción por un plazo de 2 (dos) Días Hábiles (dicha modificación, una “**Prórroga de Llamada de Capital**”); y,

B. Podrá modificar otros aspectos de la Llamada de Capital o cancelarla y emitir una nueva Llamada de Capital de conformidad con las instrucciones del Administrador, en cualquier caso debiendo hacer el anuncio respectivo a través del SEDI y entregando un aviso por escrito a Indeval, a la Bolsa de Valores, a la CNBV, con copia al Representante Común, notificando dicha prórroga o modificación a la Llamada de Capital respectiva (incluyendo, de ser el caso, cualquier modificación a la Fecha de Emisión Subsecuente respectiva) a más tardar antes del inicio de operaciones del Día Hábil inmediato siguiente a dicha Fecha Límite de Suscripción. La nueva Llamada de Capital o la Llamada de Capital modificada deberá cumplir, en todo caso, con los requisitos establecidos para una Llamada de Capital que se establecen en la presente Cláusula, incluyendo sin limitación, los tiempos con que la misma deba realizarse salvo que la única modificación de dicha Llamada de Capital sea la Prórroga de Llamada de Capital y, por consiguiente, la Fecha de Emisión Subsecuente.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, podrá otorgar un periodo de 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Subsecuente (el “**Periodo de Cura**”), para que cualquier Tenedor que haya ofrecido suscribir la totalidad de los Certificados Bursátiles que le haya correspondido suscribir conforme a la Llamada de Capital en la Fecha Límite de Suscripción, pero haya

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

incumplido con el pago de los mismos en la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, pague dichos Certificados. Para efectos de lo anterior, cualquier Tenedor que haya ofrecido suscribir pero no haya pagado los Certificados que le correspondan en la Fecha de Emisión Subsecuente, pagará, en adición al precio de los Certificados correspondientes, directamente a la Cuenta General del Fideicomiso, una penalidad calculada aplicando, al precio de los Certificados correspondientes, una tasa de interés anual equivalente al resultado de multiplicar por 2 (dos) la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 29 (veintinueve) días naturales, que sea publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el Día Hábil inmediato anterior a la original Fecha de Emisión Subsecuente, por el número de días naturales transcurridos a partir del Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente original y, en su caso, hasta la Fecha de Emisión Subsecuente prorrogada, que será el tercer Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente original (en el entendido que el cálculo de la penalidad se efectuará utilizando el procedimiento de días naturales transcurridos, con divisor de 360 (trescientos sesenta) días. Las cantidades recibidas por el Fideicomiso en concepto de penalidad en términos de lo anterior serán utilizadas de conformidad con las instrucciones del Administrador, para lo siguiente:

- (a)** En su caso, pagar al Fiduciario y al Administrador los gastos debidamente comprobados incurridos durante el Periodo de Cura como resultado del incumplimiento del Tenedor;
- (b)** Para realizar Inversiones, Inversiones Adicionales y pagar Gastos de Inversión relacionados con las mismas.
- (c)** Para aumentar los montos depositados en la Reserva para Gastos de Mantenimiento y en la Reserva para Gastos de Asesoría.

A más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, el Fiduciario por instrucciones del Administrador deberá notificar a los Tenedores sobre el inicio del Periodo de Cura, mediante la publicación del anuncio respectivo a través del SEDI. El Fiduciario deberá entregar copia de dicho anuncio al Indeval, por escrito en la misma fecha en la que se publique en el SEDI, a la CNBV y a la Bolsa de Valores; en el entendido que, al finalizar el Periodo de Cura, el Fiduciario emitirá un nuevo Título y canjeará el título depositado inicialmente en la Fecha de Emisión Subsecuente respectiva, con la finalidad de que dicho Título refleje inclusive los Certificados efectivamente suscritos y pagados por los Tenedores al finalizar el Periodo de Cura. Derivado de lo anterior, el Indeval transferirá conforme a la información entregada por el Fiduciario el número de Certificados Bursátiles de la Emisión Subsecuente que corresponda, a aquellos Tenedores que efectivamente pagaron las cantidades señaladas en este párrafo, como resultado del Periodo de Cura referido.

Ni Indeval, ni el Fiduciario intervendrán en el cálculo de las penalidades aplicables en el Periodo de Cura contenido en el presente apartado, las cuales serán calculadas por el Administrador con apoyo del Representante Común..

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

El Fiduciario deberá mantener, con la asistencia y con la información que le proporcione el Administrador e Indeval, un registro en el que conste el monto de las aportaciones recibidas por el Fideicomiso como resultado de las Emisiones Iniciales y de cada Emisión Subsecuente, el monto de los Compromisos Restantes de los Tenedores, el número de Certificados Bursátiles que correspondió emitir en cada Emisión Subsecuente que se hubiera realizado a esa fecha, y el Compromiso por Certificado correspondiente a cada Certificado Bursátil en circulación para cada Emisión Subsecuente que se hubiera realizado a esa fecha.

Los Certificados Bursátiles que se emitan en la Fecha de Emisión Inicial, serán ofrecidos para su suscripción a un precio de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno, y se considerará que cada Tenedor aporta \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) al Fideicomiso por cada Certificado Bursátil que adquiera en la Fecha de Emisión Inicial. En virtud de lo anterior, el número de Certificados a emitirse en la Emisión Inicial será igual al monto a ser emitido dividido entre 100 (cien).

Por otro lado, el precio de los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial de cualquier Ampliación, tendrán el precio que se establezca en el aviso con fines informativos que se publique con motivo de dicha Ampliación.

El número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir en una Emisión Subsecuente, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas, se determinará utilizando la siguiente fórmula (en el entendido que el número de Certificados que efectivamente se emitan en una Emisión Subsecuente podrá ser ajustado para reflejar el monto que haya sido efectivamente suscrito en la Fecha Límite de Suscripción correspondiente, y que dicho ajuste no afectará los cálculos siguientes):

$$X_i = (2^i) (Y_i/100)$$

Donde:

X_i= al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir en la Emisión Subsecuente correspondiente, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas a la fecha de cálculo respectiva

Y_i = al monto de la Emisión Subsecuente correspondiente

i = al número de Llamada de Capital correspondiente

El precio a pagar por Certificado Bursátil en cada Emisión Subsecuente se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$P_i = Y_i / X_i$$

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

Donde:

P_i= al precio por Certificado Bursátil en la Emisión Subsecuente correspondiente; en el entendido que, para calcular P_i se utilizarán hasta diez puntos decimales

El número de Certificados Bursátiles a ser emitidos en una Emisión Subsecuente que un Tenedor debe suscribir por cada Certificado Bursátil del que sea titular en la Fecha de Registro correspondiente (el "**Compromiso por Certificado**"), se determinará por el Administrador utilizando la siguiente fórmula:

$$C_i = \frac{X_i}{\sum_{j=1}^i X_j - 1}$$

Donde:

C_i= al Compromiso por Certificado

Lo anterior en el entendido que, el número de Certificados Bursátiles que deberá ofrecer suscribir y pagará cada Tenedor se determinará multiplicando dicho Compromiso por Certificado por el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular dicho Tenedor en la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo, en el entendido, que en caso de que el número de Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir y pagar a un Tenedor en la Fecha de Emisión Subsecuente sea menor a 1 (uno), el número de Certificados Bursátiles que deberá suscribir y pagar será 1 (uno).

De manera ilustrativa, a continuación, se desarrollan las fórmulas para determinar el Compromiso por Certificado para la primera, la segunda y la tercera Llamada de Capital:

1. En la primera Llamada de Capital, el Compromiso por Certificado se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_1 = \frac{X_1}{X_0}$$

Donde:

X₁= al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir respecto de la primera Llamada de Capital

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

X₀= al número de Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial

2. En la segunda Llamada de Capital, el Compromiso por Certificado se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_2 = \frac{X_2}{X_0 + X_1}$$

Donde:

X₂= al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir respecto de la segunda Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera Llamada de Capital

3. En la tercera Llamada de Capital, el Compromiso se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_3 = \frac{X_3}{X_0 + X_1 + X_2}$$

Donde:

X₃= al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir respecto de la tercer Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera y segunda Llamadas de Capital

El monto de la aportación que realice cada Tenedor al Fideicomiso será igual al monto que resulte de multiplicar el número de Certificados Bursátiles que suscriba dicho Tenedor en la Emisión Subsecuente correspondiente, por el precio por Certificado Bursátil de la Emisión Subsecuente correspondiente.

Los cálculos descritos en los párrafos anteriores serán realizados por el Administrador y este a su vez tendrá que notificar el resultado de los mismos al Fiduciario y al Representante Común mediante el envío de la instrucción que hará llegar al Fiduciario para llevar a cabo la Llamada de Capital.

El Fiduciario, al día siguiente de finalizado el plazo para acudir a la Llamada de Capital, deberá proporcionar a la CNBV, a la Bolsa de Valores y al público en general, la

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

información establecida en el Artículo 35 Bis de la Circular Única de Emisoras.

En cuanto a los sistemas de administración de efectivo para el manejo de los recursos de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes, los montos que reciba el Fiduciario respecto de la Emisión Inicial y las Emisiones Subsecuentes de los Certificados Bursátiles serán recibidos en la Cuenta General y estarán sujetos a los procedimientos que se establecen en las Cláusulas Décima Primera, Décima Segunda y Décima Tercera del Contrato de Fideicomiso.

2.7.2 Consecuencias para los Tenedores que incumplan con las Llamadas de Capital. Conforme al mecanismo de Llamadas de Capital descrito en la presente Cláusula Séptima, si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, se verá sujeto a una Dilución Punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados Bursátiles conforme a su Compromiso por Certificado. En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados Bursátiles en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso por Certificado, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que si suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Subsecuente. Dicha Dilución Punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que si lo hagan, se verá reflejada en lo siguiente:

A. En las Distribuciones a los Tenedores que realice el Fiduciario conforme a la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso, y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados Bursátiles, ya que dichas Distribuciones a los Tenedores y pagos se realizarán con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento en que se lleven a cabo;

B. En los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman, y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen, con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento que se realicen las Asambleas de Tenedores o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;

C. En los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, toda vez que dichos derechos se calculan con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento de designación o en el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico; y

D. En el derecho a suscribir Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Subsecuentes y en Ampliaciones, ya que dicho derecho se basa en el número de

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

Certificados Bursátiles de los que sea titular cada Tenedor en la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital y en la Opción de Adquisición de Certificados correspondiente, y no en el número de Certificados Bursátiles que adquirió dicho Tenedor respecto de la primera Emisión Inicial.

De conformidad con lo descrito en la presente Sección, existe la posibilidad de que uno o más Tenedores no atiendan a las Llamadas de Capital. Si alguno de los Tenedores no acude a una Llamada de Capital y no paga los Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente, el Fideicomiso podría verse imposibilitado en cumplir con el plan de negocios, con las obligaciones que adquiriera en los términos del Contrato de Fideicomiso y con el Periodo de Inversión que se establece en el prospecto de colocación y en el suplemento informativo correspondiente, e incidir negativamente en la rentabilidad de los Certificados Bursátiles. Adicionalmente, se podría perder la posibilidad de realizar la Inversión correspondiente y el Fideicomiso podría tener que pagar penas y gastos al respecto. Estos hechos constituyen un riesgo adicional a aquellos derivados de las Inversiones que realice el Fideicomiso que se establecen en el plan de negocios.

Ninguno de los Tenedores tendrá la obligación de suscribir y pagar Certificados por un monto mayor a su Compromiso Restante. En caso de que algún Tenedor incumpla con el pago los Certificados que esté obligado a suscribir en una Emisión Subsecuente, dichos Certificados serán cancelados, sin que se genere una obligación de los demás Tenedores de adquirir los mismos.

Cualquier modificación a las penas establecidas en la presente Sección, implicará la modificación del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, lo anterior sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores otorgada en términos de la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso.

Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados, autorizan e irrevocablemente instruyen a los intermediarios financieros a través de los cuales sean propietarios de Certificados, a proporcionar, al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador la documentación necesaria para determinar si dicho Tenedor suscribió y pagó los Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital. Adicionalmente, el Día Hábil inmediato siguiente a cada Fecha Límite de Suscripción, el Fiduciario deberá informar por instrucciones del Administrador y con base a la información entregada por este último a la CNBV, a la Bolsa de Valores y al público inversionista a través de una publicación en el SEDI, la información sobre el resultado de la Llamada de Capital respectiva a dicha Fecha Límite de Suscripción, según lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

2.8 Restricciones a la Transferencia de los Certificados. Las disposiciones establecidas en la presente Sección no deberán considerarse como, y el Comité Técnico no adoptará, medidas que hagan nugatorio el ejercicio de los derechos patrimoniales de los Tenedores, ni que contravengan lo previsto en la LMV y en la Circular Única de Emisoras, por lo que en ningún caso podrán establecerse condiciones que restrinjan en forma absoluta la transmisión de los Certificados Bursátiles. En cualquiera de los casos establecidos en la

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

presente Sección, las transferencias de Certificados solamente podrán realizarse a inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas.

En caso de que alguna Persona pretenda adquirir, en cualquier momento, dentro o fuera de la Bolsa de Valores, Certificados (y consecuentemente asumir los compromisos de las Llamadas de Capital, en su caso), dicha Persona estará sujeta a lo siguiente:

A. Previo a la fecha en la que los Compromisos Restantes de los Tenedores haya sido reducido a cero, la Persona adquirente podrá adquirir, sin restricción alguna, los Certificados siempre y cuando éste sea un Inversionista Aprobado o bien a cualquier otro adquirente que no sea un Inversionista Aprobado con la autorización previa del Comité Técnico, en cuyo caso el Comité Técnico sólo otorgará dicha autorización si, a juicio del Comité Técnico, **(i)** el adquirente tiene la capacidad (económica, legal o de cualquier otra naturaleza) necesaria para cumplir en tiempo y forma con las Llamadas de Capital que pudieren efectuarse con posterioridad a dicha adquisición, **(ii)** la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores o cualquier ley aplicable) en el Fideicomiso, en los Tenedores, en el Fideicomitente o en el Administrador, **(iii)** el adquirente no sea un Competidor del Fideicomiso y **(iv)** el adquirente cumple en términos generales con cualquier disposición para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicable.

B. Después de la fecha en la que los Compromisos Restantes de los Tenedores hayan sido reducidos a cero, la Persona adquirente podrá adquirir, sin restricción alguna, Certificados siempre cuando éste sea un Inversionista Aprobado, o bien a cualquier otro adquirente que no sea un Inversionista Aprobado con la autorización previa del Comité Técnico, en cuyo caso el Comité Técnico sólo otorgará dicha autorización si, a juicio del Comité Técnico, **(i)** la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores o cualquier ley aplicable) en el Fideicomiso, los Tenedores o en el Fideicomitente, **(ii)** el adquirente no es un Competidor del Fideicomiso, y **(iii)** el adquirente cumple en términos generales con cualquier disposición para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicable.

C. Para el caso de aquellos asuntos que se sometan al Comité Técnico conforme a los numerales A y B anteriores, el Comité Técnico deberá emitir su resolución en un plazo no mayor a 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que se le presente la solicitud de autorización de adquisición correspondiente; en el entendido que, si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho término, se considerará que el Comité Técnico negó su autorización. El Comité Técnico estará facultado en todo momento para solicitar la información que considere necesaria o relevante para emitir su autorización.

D. En caso de que cualquier Persona adquiera Certificados sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico (en caso de que ésta fuera requerida conforme a los numerales A y B anterior), entonces **(i)** la Persona adquirente no será considerada como Tenedor exclusivamente por lo que se refiere a los Certificados Bursátiles adquiridos en contravención a lo establecido en el presente inciso, y el Tenedor vendedor continuará

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

obligado a cumplir con todas las obligaciones derivadas de Llamadas de Capital y que puedan surgir en el futuro como si dicha transferencia no se hubiere realizado, y (ii) los Certificados transferidos no otorgarán al adquirente de los mismos derecho corporativo alguno, incluyendo, sin limitación, el derecho de asistir y votar en Asamblea de Tenedores, por lo que no será considerado para integrar el quórum de instalación y votación correspondiente, debiendo hacerse tal circunstancia del conocimiento del Representante Común para los efectos aplicables, sin que el Representante Común incurra en responsabilidad alguna por no reconocer al adquirente la titularidad y ejercicio de tales derechos y/o por que se le conozca tal calidad por no haber sido notificado de la adquisición en contravención de lo establecido en el presente inciso.

E. En caso de que cualquier Persona que adquiera Certificados en el mercado secundario sin la autorización del Comité Técnico, reciba Distribuciones ejerza cualesquiera derechos corporativos relacionados con dichos Certificados, o efectúe pagos con motivo de alguna Llamada de Capital, dichos actos no constituirán y en ningún caso podrán interpretarse como una autorización del Comité Técnico respecto de dicha transmisión, y las consecuencias previstas en el Fideicomiso continuarán aplicando. Las partes en este acto acuerdan que no hay otros acuerdos respecto a la transmisión de Certificados, distintos a las disposiciones de la presente Sección.

2.9 Co-Inversión. Con el propósito de alinear los intereses de los Tenedores con los intereses de Fortem Capital, Fortem Capital en este acto se obliga a adquirir, directa o indirectamente a través de cualquiera de sus Partes Relacionadas (incluyendo Partes Relacionadas de sus accionistas, funcionarios, directivos o Funcionarios Clave), en la fecha de la oferta pública restringida, Certificados que equivalgan cuando menos al 5% (cinco por ciento) del Monto de la Emisión Inicial, y conforme a lo anterior se compromete a realizar Contribuciones Adicionales en cada Fecha de Emisión Subsecuente hasta por el monto de su Compromiso Total, que será del 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido que, (i) Fortem Capital (o la Parte Relacionada correspondiente) como Tenedor de los Certificados no tendrá derecho de deliberar o votar respecto de cualquier asunto presentado ante la Asamblea de Tenedores; en el entendido, además, que los Certificados propiedad de Fortem Capital (o la Parte Relacionada correspondiente) no computarán para los quórums de instalación o de votación requeridos en la Asamblea de Tenedores respectiva, y (ii) cualesquier Certificados propiedad de Fortem Capital (o de la Parte Relacionada correspondiente) no computarán para el cálculo del porcentaje requerido para el ejercicio de los derechos de minoría de los Tenedores en términos de la LMV, la Circular Unica de Emisoras y el presente Contrato de Fideicomiso, en el entendido que, tal circunstancia deberá ser notificada por Fortem Capital (o la Parte Relacionada correspondiente), al Representante Común, a efecto de que en la Asamblea de Tenedores de que se trate no se le considere para integrar los quórums de instalación y votación correspondientes.

2.10 Aceptación de Términos y Condiciones del Fideicomiso. Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, estarán sujetos a y aceptan lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Título y sus anexos.

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

Queda expresamente convenido por las partes del Fideicomiso de Fideicomiso y se entenderá que los Tenedores, por el sólo hecho de adquirir los Certificados Bursátiles, han convenido que las indemnizaciones que en su caso deba pagar el Fiduciario al Intermediario Colocador, por instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico, de conformidad con el Contrato de Colocación y a las Partes Indemnizadas y al Representante Común en términos del Fideicomiso, se harán con cargo única y exclusivamente al Patrimonio del Fideicomiso.

Sin limitar la generalidad de lo dispuesto en los dos párrafos anteriores, los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, se obligan a proporcionar al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, en términos de las disposiciones legales aplicables, y autorizan e irrevocablemente instruyen a los intermediarios financieros a través de los cuales mantengan la custodia o administración de los Certificados Bursátiles, a proporcionar al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, en términos de las disposiciones legales aplicables, con por lo menos 3 (tres) Días Hábles de anticipación a cada Fecha de Distribución, toda aquella información que se requiera por el Fiduciario, el Representante Común o el Administrador.

Asimismo, los Tenedores reconocen que los Certificados Bursátiles podrían no tener rendimiento alguno e inclusive ser este negativo.

TERCERA. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS.

Los Certificados serán certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo no amortizables emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y las disposiciones de los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1 Fracción I, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2 y 68 de la LMV, el Artículo 7 fracción VI de la Circular Única y de conformidad con la Ley Aplicable. Los Certificados tendrán las características descritas en el Título.

Los Certificados no obligan al pago de suma alguna por concepto de principal o intereses. Para efectos de claridad, mediante la adquisición de los Certificados, los Tenedores reconocen y aceptan que cualquier derecho que le corresponda en términos anteriores es sobre el Patrimonio del Fideicomiso y en términos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Para todo lo no previsto en el Título, se estará a lo dispuesto en la presente Acta de Emisión. En caso de que exista alguna contradicción entre el Título y la presente Acta de Emisión, prevalecerá lo previsto en la presente Acta de Emisión.

El plazo de los Certificados será de 3,652 días, equivalentes a aproximadamente 120 meses, equivalentes a aproximadamente 10 años, en el entendido que dicho plazo podrá ser prorrogada por hasta un máximo de 2 (dos) periodos de 1 (un) año, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

La fecha de vencimiento de los Certificados será el 3 de febrero de 2032.

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

El patrimonio del Fideicomiso está y estará integrado, según corresponda, de la siguiente manera (el “**Patrimonio del Fideicomiso**”), sin duplicar:

- A.** Por la Aportación Inicial;
- B.** Los Recursos Netos de las Emisiones (incluyendo cualquier Ampliación), cualquier monto que resulte de las Emisiones Subsecuentes (como resultado de las Llamadas de Capital), de las Inversiones Permitidas y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- C.** Los derechos fideicomisarios, participaciones de capital o cualquier otro derecho relacionado con los Vehículos de Inversión que adquiera el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos;
- D.** Todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualesquier derechos de crédito derivado de préstamos otorgados por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualesquier pagarés o instrumentos de garantía relacionados con los mismos);
- E.** Cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Fideicomiso, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas;
- F.** Por los rendimientos, recursos, cantidades líquidas, derechos o efectivo derivado de las Inversiones Permitidas en que se invierta el Efectivo Fideicomitado.
- G.** En su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos de la Sección 11.7 del Contrato de Fideicomiso;
- H.** Todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al, y/o adquiridos por el Fideicomiso, así como las obligaciones que asuma para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;
- I.** Los Compromisos Restantes de los Tenedores; y
- J.** Todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de esta Cláusula, incluyendo los derechos derivados de o relacionados con la inversión u operación del Fideicomiso incluyendo, sin limitación, el cobro de multas

**ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS
BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE
DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL
MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E
IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE
PIZARRA "FORTMCK 22".**

y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares y en general cualesquier otro de que sea titular o adquiera en el futuro el Fideicomiso, por cualquier causa lícita y válida.

Para efectos de claridad, para efectos de los cálculos que deban realizarse en términos del presente Fideicomiso con base en el Patrimonio del Fideicomiso, se deberá tomar en cuenta la información incluida en la información financiera, y en todo caso adicionando los Compromisos Restantes de los Tenedores.

Conforme a la Circular 1/2005 publicada por el Banco de México, se hace constar que el inventario de los bienes a la fecha de la celebración del Fideicomiso integra el Patrimonio del Fideicomiso se describen en el inciso A que hace las veces de inventario respecto de los bienes afectos al Patrimonio del Fideicomiso para todos los efectos legales a que haya lugar. Asimismo, las Partes reconocen que el Patrimonio del Fideicomiso se irá modificando en el tiempo conforme a los incisos B a J de la presente Cláusula, incluyendo las aportaciones que en un futuro se llegaren a realizar, a los rendimientos de las Inversiones y los intereses de las Inversiones Permitidas, así como a los pagos o retiros que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

QUINTA. ENDEUDAMIENTO.

5.1. Endeudamiento. El Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por la Asamblea de Tenedores o por el Comité Técnico, en caso que así se requiera, directamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o a través de cualesquier Vehículos de Inversión, podrá obtener préstamos o incurrirá en deuda sujeta a tasas de interés variables o fijas, las cuales podrán incluir créditos hipotecarios, créditos a plazo, en moneda nacional o extranjera, con garantía o sin garantía, financiamientos con o sin recurso en contra del Fideicomiso o del Vehículo de Inversión correspondiente, según sea el caso, conforme a los términos y condiciones de mercado prevalecientes en la fecha en que el Fideicomiso o el Vehículo de Inversión correspondiente adquiera dichos préstamos o deudas; en el entendido que, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, el Fideicomiso podrá constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.

5.2. Nivel de Apalancamiento. Los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión conforme a la presente Sección 5.2 estarán sujetos a los siguientes límites de apalancamiento; en el entendido que, tratándose de endeudamientos para efectos de la realización de Inversiones, en ningún caso el endeudamiento podrá exceder de 50% (cincuenta por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, salvo que la Asamblea de Tenedores autorice algo distinto (los "**Límites de Apalancamiento**"):

A. Cualquier endeudamiento y/u otorgamiento de garantías reales o

**ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS
BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE
DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL
MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E
IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE
PIZARRA "FORTMCK 22".**

personales deberá en todo momento estar asociadas a Inversiones, Desinversiones y/o coinversiones, así como el pago de Gastos del Fideicomiso, precisamente en los términos que hayan sido aprobados por el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso conforme al porcentaje del Monto Máximo de la Emisión que represente la operación.

B. Cualquier deuda en la que incurran los Vehículos de Inversión conforme a un préstamo o financiamiento que les sea otorgado por el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, no serán consideradas para el cálculo de los Límites de Apalancamiento.

C. El Fideicomiso podrá destinar los recursos que obtenga derivados de préstamos o financiamientos recibidos por el Fideicomiso provenientes de terceros para realizar préstamos en favor de los Vehículos de Inversión, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, en caso que las mismas se requieran según el porcentaje del Monto Máximo de la Emisión que represente la operación; en el entendido que, **(i)** dichos préstamos no se considerarán como parte del Monto Total Invertido de los Tenedores para efectos de calcular la Tasa Interna de Retorno; y **(ii)** la Inversión respectiva sólo requerirá de la autorización de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico según sea el caso, dependiendo del porcentaje del Monto Máximo de la Emisión que represente la misma.

D. Al momento de presentar para aprobación una Inversión al Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según se requiera conforme a lo previsto en el Fideicomiso, el Administrador les informará los planes de financiamiento/apalancamiento que, en su caso, tenga contemplados.

E. Independientemente de cualquier disposición en contrario, los Límites de Apalancamiento no serán aplicables a deuda incurrida en relación con cualquier refinanciamiento o reestructura de una Inversión y no será aplicable a cualquier prórroga de un préstamo.

SIXTA. CUENTAS Y RESERVAS DEL FIDEICOMISO.

6.1. Cuentas del Fideicomiso. A más tardar el día siguiente a la fecha de firma del Fideicomiso, sirviendo la presente Cláusula como instrucción para todos los efectos legales a que haya lugar, el Fiduciario deberá abrir las Cuentas del Fideicomiso en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver y deberá mantener dichas Cuentas del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso. El Fiduciario será el beneficiario y titular de las Cuentas del Fideicomiso, y serán administradas, controladas y operadas única y exclusivamente por este, lo cual se realizará de conformidad con las instrucciones que reciba y conforme a lo previsto en el Fideicomiso. Considerando que el Fiduciario podrá recibir cantidades en Pesos o Dólares conforme al Fideicomiso, para cada Cuenta del Fideicomiso el Fiduciario abrirá y mantendrá una cuenta en Pesos y una cuenta en Dólares, en caso que así se requiera conforme a la experiencia del Administrador.

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

Cualquier transferencia, movimiento o disposición que se realice en las Cuentas del Fideicomiso será llevada a cabo por el Fiduciario conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso.

Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que abra cuentas adicionales para la administración del Patrimonio del Fideicomiso, determinando al efecto las características de las mismas, así como el momento y la entidad financiera en la que se abrirán dichas cuentas adicionales, por lo que las mismas se podrán mantener en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, o en cualquier otra institución financiera aprobada e instruida por el Administrador. El Fiduciario deberá administrar las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la presente Cláusula.

6.2. Cuenta General. El Fiduciario depositará y mantendrá en la Cuenta General, inicialmente, la Aportación Inicial, el Monto de la Emisión Inicial, el cual de conformidad con las instrucciones que reciba mediante el memorándum de flujos aplicará para pagar los Gastos de la Emisión Inicial y, posteriormente, previa instrucción del Administrador, los Recursos Netos de la Emisión Inicial, los cuales serán utilizados para pagar cualesquier Pagos de los Tenedores requeridos, para constituir o, en su caso, reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento y para constituir la Reserva para Gastos de Asesoría.

6.3. Cuenta para Llamadas de Capital. El Fiduciario mantendrá una Cuenta para Llamadas de Capital en la cual se depositarán todos los Montos de las Llamadas de Capital, que reciba derivado de la realización de Emisiones Subsecuentes, los cuales, de conformidad con las instrucciones que reciba, del Administrador, serán utilizados para pagar cualesquier Pagos de los Tenedores requeridos, y para constituir o, en su caso, reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento.

6.4. Cuenta de Reservas. El Fiduciario mantendrá en la Cuenta de Reservas, la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría, las cuales utilizará de conformidad con lo establecido en la Sección 11.4.1 y en la Sección 11.4.2 del Contrato de Fideicomiso, respectivamente; para evitar cualquier duda, las reservas que no sean utilizadas conforme a lo previsto en la Sección 11.4.1 y en la Sección 11.4.2 del Contrato de Fideicomiso, no computarán como parte del Monto Total Invertido de los Tenedores para los efectos de los inciso A y B de la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

6.4.1 Reserva para Gastos de Mantenimiento. En la Fecha de Emisión Inicial (así como en las fechas en que se realicen Ampliaciones), el Administrador deberá calcular por primera vez la Reserva para Gastos de Mantenimiento. A partir de la Fecha de Emisión Inicial y durante el Periodo de Inversión, el Administrador podrá recalculer la Reserva para Gastos de Mantenimiento en cualquier momento. El Administrador instruirá por escrito al Fiduciario para que utilice los recursos que se depositen en la Cuenta General, la Cuenta de Llamadas de Capital y/o la Cuenta de Distribuciones, según sea el caso, para constituir o reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento de conformidad con el cálculo realizado por el Administrador en la Cuenta de Reservas.

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

Por otro lado, con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que concluya el Periodo de Inversión, el Administrador deberá recalcular la Reserva para Gastos de Mantenimiento incluyendo el monto necesario para realizar pagos de Gastos Continuos respecto de las Inversiones que mantenga el Fideicomiso a partir de dicha fecha y hasta la Fecha de Terminación del Fideicomiso. En la fecha en que concluya el Periodo de Inversión, el Administrador instruirá al Fiduciario para que transfiera a la Cuenta de Reservas del resto de las Cuentas del Fideicomiso un monto equivalente a la Reserva para Gastos de Mantenimiento conforme a la presente Sección. No obstante lo anterior, en cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, el Administrador instruirá al Fiduciario para que utilice los recursos que se depositen en la Cuenta General, la Cuenta de Llamadas de Capital y/o la Cuenta de Distribuciones, según sea el caso, para constituir o reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento de conformidad con el cálculo realizado por el Administrador en la Cuenta de Reservas.

6.4.2 Reserva para Gastos de Asesoría. Posterior a la Fecha de Emisión Inicial, una vez pagados los Gastos de la Emisión Inicial y creada la Reserva para Gastos de Mantenimiento, el Administrador instruirá al Fiduciario para que segregue de los Recursos Netos de la Emisión Inicial en la Cuenta de Reservas un monto de \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100 M.N.) para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de Asesores Independientes conforme a la Sección 8.9 del Fideicomiso (la "**Reserva para Gastos de Asesoría**"); en el entendido que, dichos montos no serán considerados como Gastos de Inversión ni Gastos de Mantenimiento. El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario a efecto de que segregue montos de las Cuentas del Fideicomiso para reconstituir la Reserva para Gastos de Asesoría.

6.4.3 Reservas Adicionales. El Administrador, a su entera discreción, tendrá derecho a retener de cualquier Monto Distribuible, la cantidad necesaria para satisfacer o crear reservas adicionales para capital de trabajo, gastos de operación o inversiones relacionadas con, o en beneficio de objetivos, planes de negocio o compromisos del Fideicomiso o cualquiera de las Inversiones, gastos (incluyendo, sin limitación, la Comisión por Administración y los gastos reembolsables al Administrador), el pago de deudas, la constitución de garantías (u otras obligaciones de soporte crediticio), obligaciones de indemnización y otras obligaciones del Fideicomiso, así como cualesquiera retenciones de impuestos requeridas.

6.5. Cuenta de Distribuciones. En la Cuenta de Distribuciones el Fiduciario recibirá pagos por concepto de principal, intereses, dividendos y/o rendimientos derivados de o en relación con cualesquiera Inversiones o Desinversiones, incluyendo sin limitar el monto de ISR recuperado de las Autoridades Gubernamentales conforme a la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

El Administrador instruirá al Fiduciario para que destine los montos depositados en la Cuenta de Distribuciones para realizar Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso. Asimismo, independientemente de lo que se establezca en cualquier otra disposición del

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

Fideicomiso, el Administrador podrá instruir al Fiduciario en cualquier momento para que utilice los montos depositados en la Cuenta de Distribuciones (incluyendo recursos derivados de Inversiones Permitidas), independientemente de cuáles Inversiones o Vehículos de Inversión deriven dichas cantidades, para **(i)** pagar Gastos de la Emisión Inicial que no se hayan pagado con fondos de la Cuenta General, Gastos de Mantenimiento y Gastos Continuos con respecto a cualquier Vehículo de Inversión o del Fideicomiso, **(ii)** pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión de conformidad con la Cláusula Novena del Fideicomiso; **(iii)** pagar cualquier otra contingencia o gasto del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión o reserva de fondos para el mismo, **(iv)** pagar la Comisión por Administración al Administrador de conformidad con el Contrato de Administración (o constituir una reserva para pagar la Comisión por Administración), y **(v)** reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento.

Lo establecido en el párrafo anterior, en el entendido de que, las Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar que hayan sido calculadas en moneda extranjera, serán pagaderas al equivalente en moneda nacional, al tipo de cambio que sea publicado en el Diario Oficial de la Federación el día de la Fecha de Pago. De manera general, de conformidad con lo establecido en el Artículo 8 de la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro o fuera de la República, para ser cumplidas en ésta, se deberán solventar entregando el equivalente en moneda nacional, al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se haga el pago determinado por el Banco de México.

6.6 Operaciones con Divisas y de Cobertura. El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario a celebrar operaciones de cambio de divisas a efecto de convertir cualquier cantidad depositada en las Cuentas de Fideicomiso a Dólares o a Pesos, según como se requiera para cumplir con los Fines del Fideicomiso, en cada caso, al tipo de cambio aplicable al momento en que se obtuvo en las casas de cambio o instituciones financieras de reconocido prestigio en México que el Administrador seleccione. El Fiduciario previa instrucción por escrito del Administrador, celebrará todos los contratos, convenios o documentos necesarios o convenientes para llevar a cabo las operaciones de cambio de divisas previstas en la Cláusula Décima Primera del Contrato de Fideicomiso.

El Administrador podrá, pero no estará obligado a, instruir al Fiduciario a celebrar operaciones financieras derivadas a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso por el Fiduciario (siempre que el valor nacional de dichas operaciones financieras derivadas no superen el valor del Patrimonio del Fideicomiso), incluyendo con el objeto de obtener coberturas respecto de riesgos cambiarios o de tasas de interés, y para firmar todos y cualesquiera contratos relacionados con las mismas, incluyendo contratos marco de operaciones financieras derivadas y sus anexos y confirmaciones.

El Fideicomitente y los Tenedores por la mera adquisición de Certificados Bursátiles acuerdan que la realización de operaciones cambiarias y/o conversión de fondos de Pesos a Dólares, o de otras naciones a moneda de curso legal en México serán realizadas por el Fiduciario actuando bajo las instrucciones del Administrador, y el Fiduciario por ningún

**ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS
BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE
DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL
MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E
IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE
PIZARRA “FORTMCK 22”.**

motivo responderá de las pérdidas o menoscabos que las diferencias cambiarias generen en el Patrimonio del Fideicomiso. La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a los horarios, disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en el momento en que el Fiduciario realice la operación. El Fideicomitente en este acto libera expresamente al Fiduciario de cualquier responsabilidad derivada de la compra de valores o instrumentos de inversión en términos del Fideicomiso, así como por las pérdidas o menoscabos que pudieran afectar la materia del Fideicomiso, como consecuencia de las inversiones efectuadas por el Fiduciario en términos del Fideicomiso, salvo que el Fiduciario hubiere actuado con dolo, mala fe, negligencia o en violación de sus obligaciones previstas en los Documentos de la Emisión o la ley aplicable; en el entendido que, en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos .

SÉPTIMA. DISTRIBUCIONES.

7.1 Distribuciones. Con por lo menos 8 (ocho) Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Distribución, el Administrador determinará, de los recursos disponibles en la Cuenta de Distribuciones, el monto que será distribuido a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar, en su caso, en cada Fecha de Distribución (el “**Monto Distribuible**”).

El Administrador instruirá al Fiduciario (con copia para el Representante Común) para que distribuya el Monto Distribuible de los recursos disponibles en la Cuenta de Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar, en su caso, en dicha Fecha de Distribución de conformidad con el siguiente orden de prelación; en el entendido que, el Fiduciario deberá notificar por escrito a la Bolsa de Valores (a través del SEDI), a la CNBV (a través del STIV-2), y al Indeval por escrito, (o por los medios masivos que esta determine), con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Distribución, el Monto Distribuible; y en el entendido, además, que no podrá hacerse pago alguno de un concepto posterior en tanto los rubros anteriores no hayan sido íntegramente cubiertos y antes de realizar cualesquiera de los pagos descritos a continuación, el Fiduciario deberá aplicar el Monto Distribuible depositado en la Cuenta de Distribuciones en dicha fecha para pagar en su caso, y en seguimiento a las instrucciones del Administrador, cualesquiera montos debidos y pagaderos por el Fiduciario en favor del Administrador:

- A. Retorno de capital.** *Primero*, el 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones acumuladas equivalentes al Monto Total Invertido de los Tenedores;
- B. Retorno preferente.** *Segundo*, el 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones totales acumuladas que les otorguen una Tasa Interna de Retorno de 11% (once por ciento) respecto del Monto Total Invertido de los Tenedores;
- C. Distribución no preferente.** *Tercero*, el 80% (ochenta por ciento) al

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

Fideicomisario en Segundo Lugar (o cualquiera de sus Afiliadas, según se le instruya por escrito al Fiduciario, con la validación de este último respecto al cumplimiento de sus políticas de identificación del cliente), en dicho carácter, por concepto de Distribución por Desempeño, hasta que las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciba el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) conforme al presente inciso sean equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de **(x)** las Distribuciones totales acumuladas que reciban los Tenedores conforme al numeral anterior, más **(y)** las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciba el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas, según se lo instruya por escrito al Fiduciario) conforme al presente inciso; y

- D. Distribución excedente.** *Cuarto*, el 80% (ochenta por ciento) a los Tenedores, a prorrata, y el 20% (veinte por ciento) al Fideicomisario en Segundo Lugar (o a cualquiera de sus Afiliadas según se lo instruya por escrito al Fiduciario), en dicho carácter, por concepto de Distribución por Desempeño.

7.2 Impuestos. En caso y en la medida que al Fiduciario, al Fideicomisario en Segundo Lugar o a cualquier otra Persona (incluyendo Vehículos de Inversión) se le requiera bajo la Ley Aplicable que retenga, recaude y/o pague, cualquier impuesto u otras contribuciones, incluyendo sin limitar los pagos provisionales de ISR efectuados por los Vehículos de Inversión, respecto de los pagos efectuados o que deban ser efectuados a los Tenedores o como resultado de la participación de dichos Tenedores en el Fideicomiso, las cantidades así retenidas, recaudadas y/o pagadas, a las Autoridades Gubernamentales deberán considerarse para todos los fines del Fideicomiso, distribuidas a los Tenedores a la presente Cláusula Décima Segunda, en el momento en que dicho impuesto u otra contribución sea retenida, recaudada y/o pagada, lo que ocurra primero.

7.3 Derechos de Reembolso. Una vez concluidas la liquidación final y desinversión de todos los activos del Fideicomiso así como la distribución final del mismo, si el Administrador, recibe Distribuciones por Desempeño totales acumuladas conforme a la presente Cláusula que excedan del 20% (veinte por ciento) de las Distribuciones totales acumuladas pagadas a los Tenedores y al Administrador, el Administrador deberá, dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha de conclusión de dicha liquidación final, desinversión y distribución, entregar al Fiduciario las cantidades excedentes que le correspondan, y el Fiduciario deberá distribuir dichas cantidades a los Tenedores a prorrata (con base en el número de Certificados de los que sean titulares dichos Tenedores) inmediatamente a partir de la fecha en que reciba dichas cantidades.

No obstante lo anterior, en ningún caso el Fideicomisario en Segundo Lugar estará obligado a rembolsar a los Tenedores un monto superior al excedente, en caso de haberlo, de **(x)** los montos totales distribuidos a dicho Fideicomisario en Segundo Lugar, entre **(y)** los impuestos locales a nivel federal y estatal en México y en los Estados Unidos de América (tomando en cuenta un estimado de los pagos de impuesto sobre la renta en México que el

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

Fideicomiso deba realizar a nombre de dicho Fideicomisario en Segundo Lugar con respecto a dichas distribuciones), según se determine conforme a la Ley Aplicable que esté en vigor en el ejercicio fiscal en el que la obligación fiscal respectiva haya surgido.

Adicionalmente, caso de Destitución del Administrador con Causa, y exista una devolución de la Distribución por Desempeño del Administrador, así como en cualquier caso en que por la actuación con dolo, negligencia grave o mala fe del Administrador se cause un daño patrimonial al Fideicomiso, dicho Administrador estará obligado a responder civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión.

7.4 Cálculo de las Distribuciones. El Auditor Externo estará facultado en todo momento para verificar el cálculo del Monto Distribuible realizado por el Administrador, así como las Distribuciones realizadas al amparo de esta Cláusula. Para los efectos anteriores, el Fiduciario deberá contratar estos servicios del Auditor Externo cuando, en su caso, se lo instruya el Administrador previa aprobación y/o solicitud del Comité Técnico en términos de lo establecido en el Fideicomiso y/o cuando se lo solicite el Representante Común.

7.5 Amortización. Los Certificados que se emitan al amparo del Fideicomiso serán no amortizables.

7.6 Obligación de pago de principal e intereses. No obstante lo establecido en la presente Cláusula Décima Segunda, no existe obligación del Fiduciario de pagar a los Tenedores, con respecto de los Certificados Bursátiles, una suma de dinero por concepto de principal y, en su caso, intereses.

OCTAVA. REPRESENTANTE COMÚN.

8.1 Comparecencia del Representante Común. El Representante Común comparece a la firma de la presente y la suscribe como evidencia de la aceptación a su cargo.

8.2 Atribuciones del Representante Común. El Representante Común tendrá las obligaciones y facultades que se contemplan en la LMV y en los artículos aplicables de la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, aquellas previstas en el Título que ampare los Certificados Bursátiles y en el Contrato de Fideicomiso. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título, en el Contrato de Fideicomiso, en los demás documentos de los que el Representante Común sea parte, o en la LMV y/o en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante Común representará al conjunto de Tenedores y no de manera individual a cada uno de ellos. Las facultades y obligaciones del Representante Común incluirán, sin limitación, las siguientes:

A. Incluir su firma autógrafa en el Título que documente los Certificados Bursátiles, en términos de la fracción XIII del Artículo 64 de la LMV, para hacer constar la aceptación de sus obligaciones y facultades, así como, suscribir el Acta de Emisión y las

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

solicitudes a ser presentadas ante la CNBV para llevar a cabo el canje del Título y la actualización de la inscripción en el RNV, como resultado de una Emisión Subsecuente;

- B.** Revisar la constitución del Fideicomiso;
- C.** Verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, con base en la información que le sea proporcionada para tales efectos;
- D.** Representar al conjunto de los Tenedores ante el Fiduciario o ante cualquier Autoridad Gubernamental;
- E.** Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o los términos del Título y el presente Fideicomiso lo requieran o cuando lo estime necesario o conveniente para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores, así como ejecutar sus decisiones;
- F.** Otorgar y celebrar en nombre y representación de los Tenedores, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso y la Emisión, así como, cualquier modificación a los mismos, en cada caso, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores respectiva cuando esta se requiera de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;
- G.** Actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores bajo los Certificado Bursátiles y el presente Contrato de Fideicomiso, en su caso, así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran;
- H.** Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Emisión de los que sea parte;
- I.** Actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores, así como, rendir cuentas de su administración, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo; y
- J.** En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones del Representante Común de conformidad con lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso, la Ley Aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Las obligaciones del Representante Común cesarán cuando las cantidades a que tuvieran derecho los Tenedores hayan sido pagadas en su totalidad.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común, en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del Título o de las disposiciones aplicables, serán obligatorios para y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

**ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS
BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE
DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL
MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E
IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE
PIZARRA "FORTMCK 22".**

El Representante Común no tendrá responsabilidad alguna por las decisiones que se adopten en el Comité Técnico, o en la Asamblea de Tenedores, ni estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que le corresponden derivadas de su encargo.

8.3 Obligaciones adicionales del Representante Común. El Representante Común deberá revisar, 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 Acta de Emisión, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador (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 en la realización de distribuciones o en el pago de los Certificados Bursátiles), así como el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador, así como a las personas que les presten servicios en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar el Auditor Externo, al Proveedor de Precios y al Valuador Independiente, cualquier información y documentación que razonablemente considere conveniente o necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y dichos prestadores de servicios tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información y documentación y en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, Desinversiones, financiamientos 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 se precise, las cuales estarán sujetas a las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, sin embargo, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a dichas obligaciones de confidencialidad, quienes de igual manera se encuentran sujetos a la obligación de confidencialidad. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, al Proveedor de Precios, al Valuador Independiente, a los asesores legales o cualesquier terceros que proporcionen al Representante Común la información y documentación y en los plazos señalados, en el entendido que, el Fiduciario no será responsable si el Auditor Externo, el Proveedor de Precios, el Valuador Independiente, los asesores legales o los terceros, una vez requeridos por el Fiduciario, incumplen con su obligación de entregar al Representante Común la información solicitada. El Representante Común asumirá que la información presentada por las Partes y/o por los terceros señalados, es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior, si lo estima conveniente, una vez al año y en cualquier

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

otro momento que lo considere necesario, mediando notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, salvo que se trate de casos urgentes, en los que dicha notificación se realizará con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier otro incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Fideicomiso, el Título y el Acta de Emisión a cargo de las Partes de los mismos, deberá solicitar inmediatamente al Fiduciario, mediante notificación por escrito, que se haga del conocimiento del público inversionista, a través de la publicación de un evento relevante, dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna establecida en el Fideicomiso y/o en los demás Documentos de la Emisión y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del Fideicomiso y la Ley Aplicable, cualquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles, así como, cualesquier incumplimientos y/o retrasos en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario como del Fideicomitente, del Administrador y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común; en el entendido, además, que dicha revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el 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 de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante inmediatamente.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores, o esta última podrá solicitar que se contrate, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la Ley Aplicable. En dicho caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, el Representante Común 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 dicha Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común no podrá llevarla a cabo y únicamente será responsable de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Ley Aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción, salvo cuando así se apruebe por la Asamblea de Tenedores; en el entendido que, si la Asamblea de Tenedores autoriza la

**ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS
BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE
DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL
MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E
IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE
PIZARRA “FORTMCK 22”.**

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 para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México y sus correlativos en los demás Códigos Civiles de los estados de México y el Código Civil Federal en relación con su carácter de mandatario en términos del Artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los Certificados Bursátiles; en el entendido además, que el Fiduciario no anticipará con cargo a su patrimonio personal bajo ninguna circunstancia cualquier cantidad necesaria o conveniente para la contratación de dichos terceros, así como no será responsable de la omisión o el retraso de dichas contrataciones, cuando sea consecuencia de las acciones u omisiones de dichos terceros que imposibiliten o entorpezcan el proceso de contratación, la falta de recursos disponibles o cualquier otra razón que no sea por el dolo, Negligencia Grave o mala fe del Fiduciario así determinado por autoridad competente mediante sentencia elevada a rango de cosa juzgada.

Atendiendo a la naturaleza de los Certificados que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni sus Afiliadas, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente del Representante Común (el “**Personal**”), serán responsables de las decisiones de inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del resultado de las Inversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o de la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados, ni deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación; en el entendido que, el Representante Común estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, y estos estarán obligados a proporcionar, información relacionada con estos temas.

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Valuador Independiente, del Auditor Externo o de cualquier tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones, Desinversiones y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de las Partes de los Vehículos de Inversión ni de sus términos y funcionamiento, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico y las obligaciones de sus miembros, ni de cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de su cargo cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al concluir su encargo.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso. En el entendido que, dicha remoción sólo

**ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS
BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE
DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL
MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E
IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE
PIZARRA "FORTMCK 22".**

tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

Cualquier institución que se desempeñe como representante común conforme al Fideicomiso, podrá renunciar a dicho nombramiento de conformidad con las disposiciones del Artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito al Fideicomitente y al Fiduciario de su intención de renuncia con al menos 60 (sesenta) días naturales antes de dicha renuncia, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un representante común sucesor sea nombrado por la Asamblea de Tenedores, y dicho representante común sucesor haya aceptado su nombramiento, lo cual deberá ocurrir dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la notificación de renuncia.

Como contraprestación por sus servicios bajo el Fideicomiso, el Representante Común tendrá derecho a recibir los honorarios que se indican en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como **Anexo "C"**. Los honorarios del Representante Común serán considerados como Gastos de Emisión Inicial o Gastos de Mantenimiento, según sea el caso.

El Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría, hasta donde este baste y alcance y, en su defecto, el Fideicomitente, indemnizará y sacará en paz y a salvo al Representante Común, sus funcionarios, directivos, empleados, factores, asesores, representantes, apoderados y equipo de trabajo, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, denuncias, responsabilidades, costos, gastos (incluyendo honorarios de abogados), daños, perjuicios, pérdidas, multas y/o sanciones, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, laborales, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquiera de las personas mencionadas anteriormente derivadas de, o en relación con, el desempeño de las funciones del Representante Común o las actividades que éste realice, en cada caso, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, los demás documentos base de la emisión de cualquier serie (o subserie) y/o la Ley Aplicable, o que se relacionen con o deriven de la defensa del Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, fraude, mala fe, ilegalidad, negligencia o incumplimiento por parte del Representante Común de cualquiera de los Documentos de la Emisión o de las leyes o la regulación que le resulten aplicables, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva que no admita recurso en contrario.

NOVENA. ASAMBLEA DE TENEDORES.

9.1. Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y, en todo lo que no contravenga lo previsto en ésta Cláusula, se regirá por las disposiciones contenidas en el Título, la LMV, y en lo no previsto y/o conducente en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y demás artículos correlativos de la LGTOC y de conformidad con lo establecido en los artículos 64 Bis 1, y 68 de la LMV,

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

El Administrador y el Fiduciario podrán asistir a las Asambleas de Tenedores como observadores (con voz, pero sin voto).

9.1.1 Asamblea Inicial de Tenedores. Dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario previa solicitud por escrito del Administrador deberá convocar a una Asamblea de Tenedores, (la “**Asamblea Inicial**”), la cual se deberá celebrar en cuanto sea prácticamente posible, en la cual **(i)** los Tenedores por la tenencia individual o en conjunto de cada 10% (diez por ciento) del número total de los Certificados Bursátiles en circulación podrán designar a un miembro del Comité Técnico (y a su(s) respectivo suplente(s)) o, en su defecto, se reservarán o renunciarán a dicho derecho; en el entendido que, los Tenedores que renuncien a dicho derecho, podrán ejercerlo más adelante en una Asamblea de Tenedores posterior; en el entendido, además, que los Tenedores que no designen a miembros del Comité Técnico y no renuncien a su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico en dicha Asamblea Inicial podrán ejercer su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico o podrán renunciar a dicho derecho en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común dicha renuncia será temporal; **(ii)** se aprobarán las políticas y los planes de compensación para los miembros del Comité Técnico, según los mismos sean propuestos por el Administrador; **(iii)** se deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico; **(iv)** se deberá calificar la independencia del Valuador Independiente y el Proveedor de Precios; y **(v)** los Tenedores deberán discutir y resolver respecto de cualquier otro asunto que haya sido debidamente presentado para su discusión en dicha Asamblea de Tenedores.

9.2 Convocatorias. Los Tenedores se reunirán en Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Fiduciario, salvo en el caso señalado en el siguiente párrafo. El Administrador, cualquier miembro del Comité Técnico y/o el Representante Común podrán solicitar al Fiduciario, en cualquier momento, que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; en el entendido, el Fiduciario, previa publicación de la convocatoria deberá contar en todo momento con la aprobación del Administrador cuando éste último hubiere solicitado la convocatoria respectiva o del miembro del Comité Técnico que la haya solicitado, en su caso, y del Representante Común en todos los casos. El Administrador o el miembro del Comité Técnico que hubiese solicitado la convocatoria y el Representante Común contarán con un plazo de 3 (tres) Días Hábiles para dar su visto bueno o comentarios a partir de que reciban el proyecto de convocatoria, en el entendido que, si no dan respuesta al Fiduciario dentro de dicho plazo, se entenderá, para todos los efectos legales, que el Administrador o dicho miembro del Comité Técnico o el Representante Común otorgaron su aprobación. Si el Fiduciario no llevara a cabo dicha convocatoria dentro del término de 15 (quince) días naturales siguientes a que se le hubiere solicitado, el Representante Común dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes estará obligado a expedir dicha convocatoria, y ante la omisión de este último, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador o de cualquier miembro del Comité

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

Técnico, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para la Asamblea de Tenedores dentro del término de 10 (diez) días naturales a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria respectiva.

Los Tenedores deberán tener a su disposición, de forma gratuita y con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en la que se celebre la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria respectiva, así como de forma electrónica, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día incluidos en dicha convocatoria.

Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores, ya sea que las mismas se efectúen por el Representante Común, o por el Fiduciario, según corresponda, se publicarán una vez en cualquier periódico de amplia circulación nacional y en el SEDI de la Bolsa de Valores en que coticen, y serán entregadas al Fiduciario o al Representante Común, según corresponda, y al Administrador por correo electrónico, con al menos 10 (diez) 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 en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común o en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

9.3 Aplazamiento de decisiones. Los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho a solicitar al Representante Común que aplaze por una sola vez, hasta por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. Respecto de aquellos Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos del presente inciso, el Secretario deberá dejar constancia en el acta respectiva, la ausencia de dichos Tenedores, y los Certificados Bursátiles de dichos Tenedores no serán considerados para el quórum de instalación y de votación respecto de los asuntos pendientes a discutir en la respectiva Asamblea de Tenedores; en el entendido que, en todo momento deberán cumplirse los quórums de instalación y votación previstos en el presente Contrato y en los demás Documentos de la Emisión para el desahogo de los puntos de que se trate, y en la medida que no se cumplan los mismos, se proceda a efectuar, en su caso, una ulterior convocatoria respecto de los puntos correspondientes. Lo anterior, será únicamente para los efectos señalados en la presente Cláusula y no implica perjuicio alguno a los derechos de oposición de los Tenedores que, a ese momento y de

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

conformidad con las disposiciones aplicables, ya no se encuentren presentes. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el último párrafo del Artículo 220 y el Artículo 223, fracción I de la LGTOC.

9.4. Asistencia, decisiones y actas. Para concurrir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán entregar al Representante Común las constancias de depósito que expida el Indeval que evidencien sus respectivos Certificados en circulación y el listado de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, según sea el caso, en el lugar que se designe en la convocatoria a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que dicha Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la Asamblea de Tenedores por un apoderado, acreditado con carta poder firmada ante 2 (dos) testigos o por cualquier otro medio autorizado por la Ley Aplicable.

El secretario de la Asamblea de Tenedores levantará un acta reflejando las resoluciones adoptadas por los Tenedores. A dicha acta se le agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores y por los escrutadores. Las actas, los documentos y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores serán conservados por el Representante Común y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a solicitar al Representante Común, a costa de dichos Tenedores, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario y el Administrador tendrán derecho a recibir del Representante Común una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Las instrucciones que la Asamblea de Tenedores dirija al Fiduciario derivadas de los acuerdos tomados mediante dicha Asamblea de Tenedores deberán constar por escrito y ser firmadas por el presidente y secretario de dicha Asamblea de Tenedores o por delegados especiales designados en la misma, o bien, por el Administrador cuando en la referida Asamblea de Tenedores se le haya delegado dicha facultad.

Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación en ese momento, y en dichas Asambleas de Tenedores, los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados en circulación de los que sean titulares, computándose un voto por cada Certificado en circulación con derecho a voto respecto al asunto en cuestión. Por regla general, en caso de que una Asamblea de Tenedores se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Certificados que estén en ella representados, y sus decisiones serán válidas, salvo los casos previstos de manera distinta en el Contrato de Fideicomiso, cuando sean aprobadas por el voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados con derecho a votar representados en dicha Asamblea de Tenedores.

Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común quien actuará como presidente y designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores.

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

Las resoluciones unánimes adoptadas fuera de Asamblea de Tenedores por aquellos Tenedores que representen la totalidad de los Certificados con derecho a voto, tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieran sido adoptadas en Asamblea de Tenedores, siempre que dichas resoluciones sean por escrito y sean notificadas al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común, en el entendido que, dichas Personas deberán contar con copia de dichas resoluciones.

Los Tenedores que acudan a una Asamblea de Tenedores y que tengan un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso en algún punto del orden del día deberán **(i)** revelar la existencia de dicho Conflicto de Interés, así como los detalles de dicho Conflicto de Interés a menos que el Tenedor respectivo se encuentre obligado legal o contractualmente a guardar secreto o confidencialidad al respecto, **(ii)** abstenerse de deliberar respecto de dicho punto del orden del día, por lo que el Tenedor con Conflicto de Interés deberá ausentarse del lugar en donde esté teniendo lugar la Asamblea de Tenedores respectiva mientras se delibera y vota el asunto en que tenga conflicto, sin que se afecte el quórum de instalación de la Asamblea de Tenedores, y **(iii)** abstenerse de votar respecto del punto del orden del día en el que dicho Tenedor tenga conflicto; en el entendido que, **(x)** los Certificados Bursátiles que sean propiedad del Tenedor que tenga un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso no computarán para efectos del cálculo de los quórum requeridos para la instalación de la Asamblea de Tenedores y votación de dicho punto del orden del día, y **(y)** una vez discutido dicho punto del orden del día, el Tenedor que hubiese tenido el conflicto podrá reingresar a la Asamblea de Tenedores, y podrá deliberar y votar respecto del resto de los puntos del orden del día en los que no tenga un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso.

Si un Tenedor considera que un Conflicto de Interés existe o pueda existir, respecto de cualquier otro Tenedor, dicho Tenedor deberá declararlo ante los demás Tenedores y solicitar que los Tenedores involucrados en el Conflicto de Interés se abstengan de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto correspondiente. En caso de que el Tenedor respecto del cual se considere que existe o pueda existir un Conflicto de Interés no esté de acuerdo con dicha consideración, la Asamblea de Tenedores sin que dicho punto se encuentre dentro del orden del día, con el voto favorable de la mayoría de los Tenedores con derecho a voto presentes en la Asamblea respectiva, excluyendo al Tenedor que declaró el potencial conflicto y al Tenedor cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberá decidir si dicho Conflicto de Interés efectivamente existe o pudiera existir, en caso de que la Asamblea de Tenedores, no adopte una resolución en relación con que dicho Tenedor conflictuado tiene un Conflicto de Interés, se entenderá que el Tenedor conflictuado no tiene Conflicto de Interés alguno.

9.5 Derecho de Oposición. Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares del 20% (veinte por ciento) o más del número de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho a oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores, siempre y cuando los reclamantes no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la fecha de

**ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS
BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE
DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL
MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E
IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE
PIZARRA “FORTMCK 22”.**

adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia.

9.6 Acción de responsabilidad. Los Tenedores podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones establecidas en el Fideicomiso, cuando en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más del número de Certificados Bursátiles en circulación.

Las acciones que tengan por objeto exigir responsabilidad en términos de esta Sección, prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

9.7 Facultades de la Asamblea de Tenedores. No obstante otras facultades que se le otorgan en otras Cláusulas del Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores tendrá las que se establecen en las siguientes Secciones; en el entendido que, el quórum de instalación y votación previsto en la presente Cláusula para cada caso, se computará únicamente tomando en consideración aquellos Certificados Bursátiles con derecho a voto respecto del asunto de que se trate.

Salvo que el Fideicomiso o la Ley Aplicable expresamente requieran una mayoría superior para la adopción de resoluciones por parte de la Asamblea de Tenedores, para que una Asamblea de Tenedores se considere válidamente instalada en primera convocatoria, deberán estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores los Tenedores que representen al menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y cada resolución en dicha Asamblea de Tenedores será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto respecto al asunto de que se trate representados en dicha Asamblea de Tenedores; en el entendido que, una Asamblea de Tenedores reunida en segunda o ulteriores convocatorias se considerará válidamente instalada con cualesquiera Tenedores que se presenten a dicha Asamblea, y cada resolución en dicha Asamblea de Tenedores será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto representados en dicha Asamblea de Tenedores.

9.7.1. Asuntos que requieren quórum de asistencia y votación ordinarios. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera convocatoria, que estén representados más del 50% (cincuenta por ciento) de los Certificados en circulación con derecho a voto, y las decisiones se tomen por la mitad más uno de los Certificados computables. Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera

**ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS
BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE
DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL
MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E
IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE
PIZARRA "FORTMCK 22".**

que sea el número de Certificados representados, siempre que se tomen por la mitad más uno de los Certificados computables:

A. Aprobar cualquier operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitación, cualesquier Inversiones, adquisiciones, enajenaciones, desinversiones, contratación de financiamientos, operaciones con instrumentos derivados, operaciones cambiarias, endeudamiento, gravámenes y otorgamiento de garantías, que pretendan realizarse cuando representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; en el entendido, que **(i)** para efectos de realizar de que el Administrador realice este cálculo, únicamente se tomarán en cuenta las operaciones que realice el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por lo que no se tomarán en cuenta cualesquiera inversiones respecto de cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión que realice cualquier tercero, ya sean como deuda o capital, incluyendo, sin limitación, cualquier financiamiento, y **(ii)** las Inversiones Adicionales se contabilizarán de manera conjunta con las Inversiones relacionadas con las mismas para efecto de determinar si se requiere la aprobación de la Asamblea de Tenedores establecida en el presente inciso con respecto a dichas Inversiones Adicionales.

B. Aprobar el Destino de los Recursos con respecto a cada Llamada de Capital, cuando el monto de dicha Llamada de Capital represente el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido que, dicha autorización no se duplicará con aquélla a la que se refiere el numeral A anterior.

C. Aprobar cualquier operación del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, cualesquier Inversiones, adquisiciones, enajenaciones, desinversiones, contratación de financiamientos, operaciones con instrumentos derivados, operaciones cambiarias, gravámenes y otorgamiento de garantías que pretendan realizarse cuando representen el 10% (diez por ciento) o más del patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, en caso de que dichas operaciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(i)** que sean Partes Relacionadas de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, del Administrador o del Fideicomitente, o **(ii)** que representen un Conflicto de Interés, así como del Administrador; en el entendido, además, que una coinversión con Vehículo Paralelo no se considerará como una operación de Partes Relacionadas salvo que se considere que representa un Conflicto de Interés.

D. Calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico. La independencia se calificará en términos de la LMV, la Circular Única de

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

Emisoras y demás disposiciones aplicables.

- E. Aprobar la contratación de Asesores Independientes.
- F. Calificar la independencia del Valuador Independiente.
- G. Designar un Miembro Independiente en el Comité Técnico, conforme a la propuesta de cualquier Tenedor de Certificados Bursátiles, así como aprobar los emolumentos que deba recibir; lo anterior sin menoscabo del derecho de cada Tenedor para el nombramiento de Miembros Independientes derivado de su tenencia de Certificados Bursátiles conforme a lo establecido en el Fideicomiso.
- H. Aprobar cambios de Control en el Administrador.
- I. Aprobar que el Fiduciario reconstituya la Reserva para Gastos de Asesoría.
- J. Aprobar la contratación, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de los terceros que asistan al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, en términos de la Sección 19.3 del Contrato de Fideicomiso.

9.7.2. Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación de al menos el 66.66%. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera convocatoria, que estén representados el 66.66% (sesenta y seis punto sesenta y seis por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 66.66% (sesenta y seis punto sesenta y seis por ciento) o más de los Certificados computables en Asamblea. Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de Certificados representados, siempre que se tomen por la mitad más uno de los Certificados computables:

- A. Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión.
- B. Aprobar cualquier Inversión que no cumpla con los Lineamientos de Inversión.
- C. Aprobar cualquier modificación a los Límites de Apalancamiento.
- D. Aprobar cualquier endeudamiento que no cumpla con los Límites de Apalancamiento.
- E. Aprobar la terminación del Modo de Suspensión o el inicio del proceso de desinversión del Patrimonio del Fideicomiso.
- F. Aprobar a los candidatos presentados por el Administrador, para sustituir al Funcionario Clave, en caso de que haya dejado de cumplir con el Tiempo Mínimo de Funcionario, en términos de la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso.

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

G. Aprobar la instrucción al Fiduciario para que desinvierta Inversiones conforme a la Cláusula Vigésima Primera del Contrato de Fideicomiso, incurra en deuda y/o realice Llamadas de Capital, para pagar al Administrador las obligaciones asumidas por el Fideicomiso conforme a lo establecido en la Sección 7.7 del Contrato de Fideicomiso.

9.7.3. Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación de al menos el 75%. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera convocatoria, que estén representados el 75% (setenta y cinco por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 75% (setenta y cinco por ciento) o más de los Certificados computables en Asamblea. Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de Certificados representados, siempre que se tomen por la mitad más uno de los Certificados computables:

A. Aprobar la remoción y el reemplazo del Administrador en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración.

B. Aprobar la remoción y sustitución del Representante Común.

C. Aprobar la remoción y sustitución del Fiduciario.

D. Aprobar la terminación del Fideicomiso en el caso que se cumplan cada uno de los siguientes tres supuestos: **(i)** haya concluido el Periodo de Inversión; **(ii)** que todas las Inversiones hayan sido objeto de una Desinversión, o hayan sido declaradas como pérdida por el Administrador (con la aprobación del Comité Técnico); y **(iii)** todo el endeudamiento asumido directa o indirectamente por el Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso haya sido repagado, y no queden más obligaciones pendientes del Fideicomiso de cualquier naturaleza, incluyendo obligaciones contingentes o desconocidas, en cuyo caso, la Asamblea de Tenedores podrá resolver que se distribuya todo el efectivo remanente en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso; en el entendido que, en caso de que el Administrador haya sido removido de conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Fiduciario no podrá terminar el Fideicomiso hasta que todos y cada uno de los montos adeudados al Administrador removido de conformidad con el Contrato de Administración hayan sido pagados en su totalidad.

E. Aprobar extensiones al Periodo de Inversión.

F. Aprobar cualquier modificación a los esquemas de compensación y comisiones pagaderas o cualquier otro concepto por el Fideicomiso en favor del Administrador, de los miembros del Comité Técnico u órgano equivalente del Fideicomiso (en su caso), o cualquier tercero; en el entendido que, las Comisiones de los Proyectos no requerirán aprobaciones adicionales, siempre y cuando se incluyan dentro de los Gastos

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

de Inversión aprobados y sean conforme a los términos establecidos en el **Anexo "B"** del Contrato de Administración.

G. Aprobar el pago de Comisiones de los Proyectos cuyos términos sean distintos a los establecidos en el **Anexo "B"** del Contrato de Administración.

H. Aprobar cualquier modificación a los Documentos de la Emisión; en el entendido que, la aprobación de la Asamblea de Tenedores no será requerida si el objeto de dicha modificación es para **(i)** satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia, o regulación de cualquier Autoridad Gubernamental o incluida en cualquier legislación o regulación federal o local, y **(ii)** subsanar cualquier error de forma (e.g. ortográfico o de gramática) en los Documentos de la Emisión o cualquier inconsistencia entre los Documentos de la Emisión. No obstante, lo anterior, el Fiduciario deberá informar a los Tenedores, a través de la Bolsa de Valores por medio del SEDI, sobre cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso.

I. Aprobar cualquier reapertura o Ampliación, ya sea del Monto Máximo de la Emisión o del número de Certificados Bursátiles.

J. Consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario.

K. Prorrogar la Fecha de Terminación del Fideicomiso con el objeto de cumplir con los Fines del Fideicomiso; en el entendido que, las prórrogas podrán ser aprobadas por periodos de hasta 1 (un) año cada una y hasta un máximo de 2 (dos) prórrogas, y serán aplicables igualmente al Título que ampare los Certificados Bursátiles y demás Documentos de la Emisión.

L. Aprobar cualquier modificación a los Fines del Fideicomiso, y la extinción anticipada del mismo.

9.7.4 Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación del 90%.

La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera o ulterior convocatoria, que estén representados el 90% (noventa por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 90% (noventa por ciento) o más de los Certificados computables en Asamblea:

A. Aprobar la remoción y el reemplazo del Administrador sin causa de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración.

9.7.5 Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación del 95%.

La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera o ulterior convocatoria, que estén representados el 95% (noventa y cinco por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 95% (noventa y cinco por ciento) o más de los Certificados computables en Asamblea:

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

A. Aprobar la instrucción al Fiduciario para que lleve a cabo la cancelación de la inscripción de los Certificados en circulación en el RNV de conformidad con el Artículo 108 fracción III de la LMV.

9.7.6 Asuntos que requieren de un quorum de asistencia y votación del 100%.

La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar los siguientes asuntos, para lo cual se requerirá, en primera convocatoria o ulterior convocatoria, que estén representados el 100% (cien por ciento) o más de los Certificados en circulación, y las decisiones se tomen por 100% (cien por ciento) de los Certificados computables en Asamblea, en primera o ulterior convocatoria:

A. Aprobar la suspensión del Periodo de Inversión.

9.8 Fortem Capital como Tenedor. Con el propósito de evitar potenciales conflictos de interés que pudiesen surgir de Fortem Capital (o cualquiera de sus Afiliadas) como Tenedor de los Certificados, y solo en la medida en que el Administrador (o cualesquier otra Afiliada o subsidiaria de Fortem Capital) no haya sido removido como administrador del Fideicomiso, entonces Fortem Capital (o la Afiliada correspondiente) como Tenedor de los Certificados no tendrá derecho de deliberar o votar respecto de los siguientes asuntos: **(i)** remoción del Administrador con o sin causa; **(ii)** determinación o modificación a la Comisión de Administración (salvo que dicha modificación sea en perjuicio del Administrador), **(iii)** modificación de los Límites de Diversificación y Lineamientos de Inversión; y **(iv)** Operaciones con Partes Relacionadas del Administrador, y cualquier operación que represente un Conflicto de Interés para el Administrador, en el entendido que, los Certificados propiedad de Fortem Capital (o la Afiliada correspondiente) no computarán para los quórums de instalación o de votación requeridos en la Asamblea de Tenedores en que se trate cualquiera de los asuntos anteriores; en el entendido, además, que para cada Asamblea de Tenedores en que se vayan a resolver cualquiera de los asuntos anteriores, Fortem Capital notificará o, en su caso, causará que sus Afiliadas notifiquen al Representante Común, el número de Certificados de los que son titulares, así como de los puntos del orden del día en que dichos Certificados tienen un conflicto de interés, a efecto de que no sean considerados para efectos de calcular el quórum de instalación y votación respectivos.

9.9 Convenios de Voto. Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la Bolsa de Valores por medio del SEDI, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. En dichos convenios se podrá estipular **(i)** la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico, en cuyo caso deberá estarse a lo que para estos supuestos se contempla en los Documentos de la Emisión y, en todo caso, bastará con la notificación al Fiduciario o al Representante Común por los medios establecidos en los Documentos de la Emisión, en el entendido de que, la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer dicho derecho será

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

temporal, por lo que cualquier Tenedor que renuncie a su derecho podrá ejercerlo nuevamente en una Asamblea de Tenedores posterior, **(ii)** opciones de compra o venta entre los Tenedores de los Certificados Bursátiles, o **(iii)** cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o con los derechos económicos de los Tenedores en relación con los Certificados.

9.10 Competidores. Los Tenedores, mediante la adquisición de cualquier Certificado Bursátil emitido conforme al Fideicomiso, en este acto convienen que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier Asamblea de Tenedores en la que se discuta la remoción del Administrador conforme a lo establecido en el Fideicomiso respecto de dicho punto; en el entendido que, un Tenedor no se considerará como un Competidor por el solo hecho de que dicho Tenedor también haya adquirido certificados bursátiles considerados como certificados de capital de desarrollo, de proyectos de inversión o inmobiliarios emitidos por otros fideicomisos emisores; y en el entendido, además, que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no serán tomados en cuenta para determinar el quórum de instalación y votación en las Asambleas de Tenedores respecto de dichos asuntos, para tales efectos los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso deberán notificar al Representante Común.

DÉCIMA. COMITÉ TÉCNICO.

10.1 Constitución del Comité Técnico. De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la LIC, así como en las disposiciones señaladas en la Circular 1/2005 expedida por el Banco de México, en este acto se constituye un Comité Técnico (el “**Comité Técnico**”) que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso.

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros, de los cuales, cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes. Por “Miembro Independiente” se entenderá aquella persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV. La independencia se calificará respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador y de cualquier tercero que lo sustituya. La independencia de los miembros del Comité Técnico será calificada por la Asamblea de Tenedores en la que se ratifiquen los nombramientos o donde se informe sobre dichas designaciones. Cualquier miembro que cumpla los requisitos establecidos en la LMV para ser considerado como un Miembro Independiente deberá ser confirmado por la Asamblea de Tenedores con dicho carácter.

Los miembros del Comité Técnico serán designados de la siguiente forma:

A. Previo a la Fecha de Emisión Inicial, el Administrador designará 2 (dos) miembros propietarios y uno o más suplentes, sin que sea necesario, exclusivamente para la Sesión Inicial del Comité Técnico, que existan Miembros Independientes en el Comité Técnico;

**ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS
BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE
DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL
MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E
IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE
PIZARRA "FORTMCK 22".**

B. Con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares del 10% (diez por ciento) o más del número total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho a designar y, en su caso, revocar la designación por ellos efectuada de, un solo miembro propietario por cada 10% (diez por ciento) del número total de Certificados Bursátiles en circulación de los que sea titular y uno o más suplentes, ante el Comité Técnico, en el entendido que si el Administrador (directamente, o a través de sus Afiliadas o subsidiarias) adquiere Certificados Bursátiles, el mismo renuncia expresamente a nombrar miembros en el Comité Técnico conforme a este inciso B;

C. El Administrador podrá designar, posteriormente a las designaciones que hagan los Tenedores, a los demás miembros propietarios y sus respectivos suplentes que formen parte del Comité Técnico conforme a lo establecido en esta Sección, sin exceder el número máximo de miembros estipulados en el primer párrafo de esta Sección y respetando el porcentaje de Miembros Independientes que deben integrar el Comité Técnico conforme al Fideicomiso. Lo anterior, en el entendido que el no ejercicio del derecho previsto en el inciso B anterior por parte de un Tenedor, no será entendido como una renuncia a tal derecho.

En adición a lo anterior, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de proponer y aprobar la designación de Miembros Independientes del Comité Técnico, sin exceder el número máximo de miembros que los pueden conformar en términos de la presente Sección. Los Miembros Independientes del Comité Técnico podrán percibir los emolumentos que la Asamblea de Tenedores determine, en su caso. Asimismo, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de discutir y, en su caso, designar un Miembro Independiente que hubiere sido propuesto por cualquier Tenedor de Certificados Bursátiles así como los honorarios de éste, lo anterior sin menoscabo del derecho de cada Tenedor para el nombramiento de Miembros Independientes derivado de su tenencia de Certificados Bursátiles conforme a lo establecido en el Fideicomiso; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores podrá designar a miembros del Comité Técnico conforme al presente párrafo únicamente en la medida en la que el Administrador retenga el derecho y posibilidad de designar a la mayoría de los miembros del Comité.

El plazo mínimo para la duración de las funciones de los miembros del Comité Técnico será de 1 (un) año.

Podrán asistir a todas las sesiones representantes del Fiduciario y del Representante Común, en ambos casos con voz pero sin voto, por lo que no tendrán responsabilidad alguna por las decisiones adoptadas por el Comité Técnico, y podrán hacerlo aquellas personas que el propio Comité Técnico, conforme a la propuesta de alguno de sus miembros, designe como invitados especiales en virtud de sus conocimientos y experiencia en la materia sobre la que verse la sesión de que se trate. En caso de que el Fiduciario o el Representante Común no asistan a las reuniones del Comité Técnico, las resoluciones adoptadas en dicha sesión continuarán siendo válidas.

El Administrador deberá notificar por escrito al Fiduciario, con copia al

**ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS
BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE
DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL
MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E
IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE
PIZARRA “FORTMCK 22”.**

Representante Común, los nombramientos que haya hecho conforme a la presente Sección, con documento que contenga la firma del miembro designado y adjuntando copia de su identificación oficial donde aparezca la misma firma, de igual forma el miembro designado estará obligado a entregar al Fiduciario, a través del Administrador, toda la información que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y Conocimiento del Clientes del Fiduciario (identificadas como “**Know Your Customer**”), en términos de lo dispuesto en las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el artículo 115 de la LIC, la Ley Aplicable y a las políticas instituciones del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero, la cual deberá actualizarse anualmente. La Asamblea de Tenedores deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes nominados por el Administrador y por los Tenedores. Por otro lado, los Tenedores podrán realizar el nombramiento de los miembros del Comité Técnico a que tengan derecho conforme al apartado B anterior, en una Asamblea de Tenedores o por escrito mediante notificación al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común. El Representante Común proporcionará al Fiduciario un ejemplar del acta de la Asamblea de Tenedores, en la que conste dicha designación; en el entendido que, en caso de tratarse de la designación de un Miembro Independiente se requerirá también la calificación de independencia respecto del Fideicomitente y el Administrador por parte de la Asamblea de Tenedores en términos del Fideicomiso y la legislación aplicable.

Asimismo, durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario o el Representante Común, según corresponda en términos de la Cláusula Décima Sexta del Fideicomiso, deberán convocar a Asamblea de Tenedores según se requiera para realizar el nombramiento, calificación y/o la ratificación de Miembros Independientes del Comité Técnico.

El Administrador y los Tenedores podrán en cualquier momento remover o sustituir a los miembros que respectivamente hayan nombrado, mediante notificación al Fiduciario con copia al Representante Común que reúna los mismos requisitos señalados en el párrafo anterior, excepto que no será necesario que el documento en que se notifique la remoción o sustitución contenga la firma del miembro designado, al no ser necesario su consentimiento; en el entendido que en el caso de las revocaciones y sustituciones efectuadas por los Tenedores, la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente conocerá dicha circunstancia y a partir de dicha fecha, dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico y el miembro sustituto entrará en funciones. La revocación surtirá efectos a partir de la entrega de la notificación correspondiente al Fiduciario; en el entendido que, en el caso que cualquier Tenedor o grupo de Tenedores hayan dejado de poseer los Certificados suficientes para mantener el nombramiento de uno o más miembros del Comité Técnico que previamente hayan nombrado, dicho Tenedor o grupo de Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de la situación mencionada al Fiduciario y al Representante Común, y en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente el Representante Común declarará dicha circunstancia y a partir de esa fecha, el miembro del Comité Técnico de que se trate (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico; en el entendido, además, que, después de la fecha en que dicho Tenedor o Tenedores hayan dejado de ser propietarios del 10% (diez por ciento) requerido de los Certificados en circulación (y dicha circunstancia

**ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS
BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE
DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL
MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E
IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE
PIZARRA "FORTMCK 22".**

sea del conocimiento del Fiduciario 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 de voto en las sesiones del Comité Técnico, y no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico. Una vez removidos los miembros mencionados, se podrán realizar nuevos nombramientos de miembros del Comité Técnico por medio de la Asamblea de Tenedores.

Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia por el/los suplentes que les corresponda; en el entendido que, la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro propietario del Comité Técnico resultará en su remoción automática con efectos inmediatos, y el Administrador o el Tenedor o los Tenedores que lo hayan designado, según corresponda, tendrán el derecho de designar a un nuevo miembro propietario y a sus respectivos suplentes en la medida en que cumplan con los requisitos establecidos en el Fideicomiso para designar a dicho miembro propietario o suplente nuevo.

Cualquier miembro del Comité Técnico que sea nombrado por el Administrador y los Tenedores sólo podrá ser revocado por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Este derecho de los tenedores para efectuar la designación de miembros del Comité Técnico podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de la Asamblea de Tenedores respectiva.

En el supuesto de que las opiniones que emitan la mayoría de los Miembros Independientes, no esté de acuerdo con la determinación del Comité Técnico, se revelará la información al público inversionista a través del SEDI de la Bolsa de Valores por el Fiduciario.

El Fiduciario y el Administrador sólo darán cumplimiento con las instrucciones recibidas por el Comité Técnico que se encuentre constituido conforme a lo anteriormente descrito. Asimismo, el Comité Técnico podrá nombrar delegados especiales, que podrán o no ser miembros de dicho comité, para el seguimiento y ejecución de sus resoluciones.

10.2 Derechos de los Tenedores ante el Comité Técnico. Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares del 10% (diez por ciento) o más del número total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrá derecho a designar a un miembro propietario y su respectivo suplente ante el Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de tenencia del número total de Certificados Bursátiles en circulación del que sean titulares, conforme a lo dispuesto en la Sección 17.1 del Contrato de Fideicomiso.

En caso de que los miembros del Comité Técnico celebren convenios para el ejercicio del voto en las sesiones de dicho órgano, incluyendo, entre otros, aquellos en que se estipule ejercer el voto de los miembros que no califiquen como Miembros Independientes en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador, en caso de que estos pertenezcan al Comité Técnico, deberán notificar al Fiduciario, con copia al

**ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS
BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE
DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL
MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E
IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE
PIZARRA “FORTMCK 22”.**

Representante Común sobre dicha celebración y las características de dichos convenios, para lo cual contarán con 5 (cinco) Días Hábiles a partir de su concertación a fin de que el Fiduciario, pueda revelarlo al público inversionista a través del SEDI, así como para que se difunda su existencia en el informe anual del Fideicomiso.

10.3 Sesiones del Comité Técnico. El Comité Técnico sesionará en forma ordinaria conforme al calendario que se apruebe en la primera junta de cada año y en forma extraordinaria cuando resulte necesario para el debido cumplimiento de sus funciones y previa convocatoria enviada a los demás miembros del Comité Técnico conforme a la Sección 17.4 siguiente. No será necesaria dicha convocatoria cuando se encuentren reunidos la totalidad de los miembros del Comité Técnico.

El Comité Técnico elegirá como Presidente (el “**Presidente**”) a uno de los miembros elegidos por el Administrador y como Secretario (el “**Secretario**”) a una Persona, quien podrá ser una Persona ajena al Fideicomiso y que no sea miembro del Comité Técnico. En caso de que el Presidente o Secretario estén ausentes en una sesión del Comité Técnico o no tengan derecho a votar en la misma en términos del Fideicomiso, previo al inicio de dicha sesión, los demás miembros del Comité Técnico con derecho a votar en dicha sesión nombrarán por mayoría a un miembro con derecho a voto en dicha sesión como Presidente para dicha sesión únicamente, y a una Persona, que no requerirá ser miembro del Comité Técnico, como Secretario únicamente para dicha sesión.

Salvo que el Fideicomiso requiera un quorum de instalación o votación distinto, para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de los miembros (o los respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión deberán estar presentes, en el entendido que, si no se cumple con dicho quórum y el Comité Técnico debe reunirse en virtud de una segunda convocatoria, la sesión se considerará válidamente instalada con cualquier número de miembros presentes (o los respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión. En cualquier caso, todas las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes (o los respectivos suplentes) en dicha sesión que tengan derecho a votar, salvo que el Fideicomiso requiera un quorum de votación distinto.

En caso que, de la información presentada por el Administrador previo o durante cada sesión del Comité Técnico, o aquella información derivada de inversiones por realizar que no requieran de la autorización del Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, se derive la posible existencia de una operación con Partes Relacionadas del Administrador, Fortem Capital o del Funcionario Clave, incluyendo, sin limitar, operaciones con compañías en las cuales hayan invertido o inviertan otros vehículos de inversión administrados a la fecha del Fideicomiso por el Administrador, y el Administrador no lo haya dado a conocer, cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá invocar la existencia de dicho conflicto de interés, en cuyo caso someterá dicha situación y la potencial inversión de que se trate a la consideración del Comité Técnico (en sesión en la cual los miembros designados por el Administrador, deberán abstenerse de votar respecto de dicho punto del orden del día), junto con aquella evidencia que acredite el mencionado conflicto.

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

Por otro lado, el miembro del Comité Técnico, incluyendo a los Miembros Independientes, que en cualquiera asunto a ser tratado por dicho comité tenga un conflicto de interés, deberá manifestarlo a los demás miembros del Comité Técnico presentes y abstenerse de toda deliberación y resolución al respecto. Para efectos del Fideicomiso, se considerará que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés, además del caso que tenga un interés personal que sea opuesto al Fideicomiso, el caso en que la Persona que lo haya designado tenga un conflicto de interés.

Los miembros del Comité Técnico no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier asunto en que dicho miembro (o la Persona que lo designó) tenga un Conflicto de Interés. En caso de que dicho miembro (o las personas que lo designaron) tenga un Conflicto de Interés, deberá abstenerse de deliberar y votar en dicho asunto. Lo anterior, sin que se afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico.

En caso de que cualquier miembro del Comité Técnico considere razonablemente que cualquier otro miembro del Comité Técnico (incluyendo, sin limitación, cualquier miembro nombrado por el Administrador) tiene un Conflicto de Interés respecto de cualquier asunto presentado para aprobación del Comité Técnico, aquel miembro deberá someter el supuesto Conflicto de Interés a los Miembros Independientes del Comité Técnico, quienes tendrán la facultad de confirmar o negar la existencia del supuesto conflicto de interés. Cualquier resolución de los Miembros Independientes del Comité Técnico que confirme la existencia de un conflicto de interés conforme al presente, requerirá el voto favorable de dos terceras partes de los Miembros Independientes del Comité Técnico. En caso que se determine la existencia de un Conflicto de Interés, los Miembros Independientes deberán notificar al Administrador y al Fiduciario por escrito (con copia al Representante Común) de dicha determinación y como consecuencia los miembros del Comité Técnico respecto de los cuales se confirmó la existencia de un Conflicto de Interés, no tendrán derecho a votar en el asunto respectivo; en el entendido, que si el Conflicto de Interés es respecto del Administrador, la resolución respectiva deberá ser tomada por la Asamblea de Tenedores.

Cuando el Administrador actúe de conformidad con la autorización del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores, o de acuerdo con estándares o procedimientos recomendados por el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores con respecto al posible conflicto de interés, no será responsable por los actos que realice conforme a lo anterior salvo que deriven de su dolo, mala fe o negligencia.

El Secretario levantará un acta de cada junta del Comité Técnico en la que se hagan constar los acuerdos adoptados en la junta y que deberá ser firmada por dicho Secretario y por el Presidente, y la lista de asistencia deberá ser firmada por todos los miembros del Comité Técnico con derecho a voto que asistieron a la misma. Cualquier otro miembro del Comité Técnico que hubiera asistido a la junta podrá firmar la lista de asistencia correspondiente si así lo desea y, de lo contrario, dicha situación se hará constar en el acta. Será responsabilidad del Secretario mantener un expediente con todas las actas y demás documentos presentados ante el Comité Técnico, y de enviar copia de dichas actas al Fiduciario y al Representante Común.

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

Las reuniones del Comité Técnico podrán celebrarse mediante teleconferencias o cualquier otro medio que permita la comunicación en tiempo real de sus integrantes y podrán ser grabadas. Igualmente, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión, siempre y cuando las mismas sean ratificadas por escrito por la totalidad de sus miembros titulares o sus respectivos suplentes, y dichas resoluciones deberán ser reflejadas en un documento que sea suscrito por todos los miembros del Comité Técnico.

10.4 Convocatorias. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico y el Administrador, podrán solicitar al Secretario realizar una convocatoria cuando lo estimen pertinente, mediante escrito a cada uno de los miembros del Comité Técnico, con copia al Fiduciario, al Fideicomitente y al Representante Común, en los domicilios que éstos hayan de conformidad con el Fideicomiso, pudiéndose realizar la convocatoria respectiva vía correo electrónico, con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo la sesión, debiendo señalar tanto el orden del día como el lugar, fecha y hora en que se llevará a cabo la sesión.

10.5 Notificaciones al Fiduciario. Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico proporcione al Fiduciario, incluyendo sus resoluciones, deberán efectuarse por escrito y deberán estar firmadas por el Presidente o Secretario en la sesión del Comité Técnico que corresponda, o en su caso, por los delegados especiales que hayan sido designados en la sesión correspondiente.

De conformidad con el mismo Artículo 80 de la LIC, el Fiduciario actuará libre de responsabilidad cuando lo haga ajustándose a las instrucciones entregadas por el Comité Técnico siempre que en la ejecución o cumplimiento de tales instrucciones se cumpla con los fines establecidos en el Fideicomiso y se ajusten a las disposiciones jurídicas aplicables.

10.6 Indemnización. El Fiduciario deberá contratar, por instrucción del Comité Técnico (en donde se indicarán los términos y contrapartes del Fiduciario) y con cargo a la Reserva para Gastos, los Seguros de Responsabilidad Profesional que cubran las actividades realizadas por los integrantes del Comité Técnico (el “**Seguro de Responsabilidad Profesional**”).

En ausencia de fraude, dolo, Negligencia Grave o mala fe por parte de los miembros del Comité Técnico, y en relación con sus obligaciones y facultades conforme al Fideicomiso, exclusivamente en caso que el Seguro de Responsabilidad Profesional sea insuficiente, el Fiduciario con cargo únicamente al Patrimonio del Fideicomiso deberá, en la medida más amplia permitida por la ley, indemnizar y mantener en paz y a salvo a dicho miembro de cualquier acción, demanda o procedimiento, ya sea, civil, penal, administrativa o de cualquier otra índole, y en contra de cualquier pérdida, daño o gasto (incluyendo honorarios razonables de abogados, multas, montos pagados en virtud de una transacción, etcétera) incurridos por dichas personas en relación con tal acción, demanda o procedimiento.

Los gastos incurridos por un miembro del Comité Técnico que sea parte de un procedimiento mencionado en el párrafo que antecede serán pagados o reembolsados por

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

el Fideicomiso por instrucciones del Administrador y mediante la recepción por parte del Fiduciario de **(i)** una declaración escrita por el miembro respectivo del Comité Técnico en la que reconozca, de buena fe, que los requisitos de conducta necesarios para la indemnización por parte del Fideicomiso han sido cumplidos, y **(ii)** un compromiso escrito por parte del miembro del Comité Técnico para repagar cualquier monto recibido del Fideicomiso si se determina que dicho miembro no tenía derecho a recibir dicha indemnización.

Para efectos de lo anterior, inmediatamente después de que un miembro del Comité Técnico sea sujeto de cualquier acción, demanda o procedimiento, ya sea, civil, penal, administrativa o de cualquier otra índole, dicho miembro deberá entregar una notificación por escrito al Fiduciario respecto de dicha circunstancia, especificando si esa Persona solicitará al Fideicomiso que la indemnice respecto de cualquier pérdida, daño o gasto (incluyendo honorarios razonables de abogados, multas, montos pagados en virtud de una transacción, etcétera) incurridos por dichas Personas en relación con tal acción, demanda o procedimiento; en el entendido que la falta de dicha notificación por parte de cualquier miembro del Comité Técnico conforme a lo establecido en el Contrato, no relevará al Fideicomiso de sus obligaciones al amparo de esta Sección, excepto en la medida en que el Fideicomiso sea efectivamente perjudicado por la falta de entrega de dicha notificación.

10.7 Atribuciones del Comité Técnico. Adicionalmente a las facultades que se establecen en las siguientes Secciones y en otras Cláusulas del Fideicomiso, el Comité Técnico podrá, en general, llevar a cabo cualquier acto necesario a fin de resolver cualquier situación o conflicto, y en general cualquier asunto no previsto en el Fideicomiso que pudiera presentarse con respecto a los Fines del Fideicomiso y cuyo conocimiento y resolución no competa a la Asamblea de Tenedores.

De manera general, el Comité Técnico tendrá las facultades establecidas en el Artículo 7, fracción VI, de la Circular Única de Emisoras, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

10.7.1 Facultades que requieren quórum y votación ordinaria. En adición a otras facultades previstas en el Fideicomiso, los siguientes asuntos requerirán del voto favorable de la mayoría de los asistentes a la sesión:

A. Aprobar cualesquier Inversión, adquisición, Desinversión o enajenación de activos que lleve a cabo el Fideicomiso cuando represente el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento), del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; en el entendido que, para efectos de realizar este cálculo únicamente se tomarán en cuenta las operaciones que realice el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, pero no se tomarán en cuenta cualesquiera inversiones respecto de cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión que realice cualquier

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

tercero, ya sean como deuda o capital, incluyendo, sin limitación, cualquier financiamiento, y **(ii)** las Inversiones Adicionales se contabilizarán de manera conjunta con las Inversiones relacionadas con las mismas para efecto de determinar si se requiere la aprobación de la Asamblea de Tenedores establecida en el presente inciso con respecto a dichas Inversiones Adicionales. *Esta facultad será indelegable.*

B. Realizar los actos que sean necesarios a fin de cumplir con las obligaciones que le correspondan conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones.

C. Aprobar la contratación del Seguro de Responsabilidad Profesional.

D. Instruir al Fiduciario para que otorgue poderes generales y especiales en los términos del Contrato de Fideicomiso.

E. Designar a los delegados especiales que necesite para la ejecución de las resoluciones del Comité Técnico.

F. Instruir al Fiduciario respecto de las medidas que deba tomar en defensa del Patrimonio del Fideicomiso, salvo cuando la Asamblea de Tenedores resuelva e instruya lo conducente.

G. Cualquier otro asunto reservado para el Comité Técnico conforme al Fideicomiso, la Circular Única de Emisoras, la Ley Aplicable o bien que sea presentado al Comité Técnico por el Administrador.

H. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso. *Esta facultad es indelegable.*

10.7.2 Facultades que requieren votación exclusiva de los miembros designados por los Tenedores y los Miembros Independientes. En adición a otras facultades previstas en el Fideicomiso, las siguientes resoluciones requerirán del voto favorable de la mayoría del conjunto formado los miembros designados por los Tenedores y de los Miembros Independientes y deberán abstener de votar los miembros designados por el Administrador que no califiquen como Miembros Independientes:

A. Aprobar cualquier operación que pretenda realizarse cuando represente menos del 10% (diez por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando, así como en su caso, los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, en caso de que dichas operaciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(i)** que sean Partes Relacionadas del Administrador o de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, o **(ii)** que representen un

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

Conflicto de Interés para el Administrador; en el entendido que, una coinversión con Vehículo Paralelo no se considerará como una operación de Partes Relacionadas, salvo cuando se advierta un posible Conflicto de Interés. Esta facultad será indelegable.

B. Aprobar la contratación del Administrador o de cualquiera de sus Afiliadas para prestar a los Proyectos Inmobiliarios servicios distintos a los que se establecen en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración, así como, en cualquier caso, el pago de las Comisiones de los Proyectos correspondientes, las cuales deberán ser en los términos establecidos en el Contrato de Administración. En caso que las Comisiones de los Proyectos cuyos términos sean distintos a los establecidos, se requerirá aprobación de la Asamblea de Tenedores para el pago de las mismas.

C. Instruir al Fiduciario la remoción y sustitución del Auditor Externo, del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios, de considerarlo conveniente; en el entendido que, la calificación de independencia del Valuador Independiente deberá ser realizada por la Asamblea de Tenedores. Sin limitar la generalidad de la facultad establecida en el presente inciso, en caso de que se detecten errores, inconsistencias u omisiones en la información presentada por el Auditor Externo en su dictamen o bien en la información revisada por éste y no detectada, el Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que se proceda a terminar el contrato con dicho Auditor Externo y la designación del nuevo Auditor Externo que sustituiría; en el entendido que, se podrá otorgar un plazo al Auditor Externo para que subsane los errores, inconsistencias u omisiones detectadas siempre y cuando sea sin costo para el Fideicomiso.

D. Instruir al Fiduciario para que contrate los servicios de cualesquier Asesores Independientes que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. Los honorarios que deban cubrirse a dichos asesores por la prestación de sus servicios serán considerados Gastos de Mantenimiento y deberán pagarse con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría; sujeto a los esquemas de compensación que, en su caso, determine la Asamblea de Tenedores. Los miembros del Comité Técnico no serán responsables cuando, actuando de buena fe, tomen alguna decisión o realicen alguna acción con base en la determinación o recomendación de un asesor independiente.

E. Verificar y establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en ejercicio sus facultades de actos de administración. *Esta facultad será indelegable.*

F. Aprobar la restitución de la Reserva para Gastos de Asesoría.

G. Aprobar en el ámbito de sus facultades, cualesquier garantías personales, fianzas, obligaciones solidarias o avales.

10.8. Sesión Inicial del Comité Técnico. Previo a la Emisión Inicial, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión para discutir y, en su caso, **(i)** aprobar e instruir al Fiduciario a llevar a cabo la Emisión Inicial, así como llevar a cabo todos los tramites, actos y gestiones necesarias para llevar a cabo la oferta pública restringida de los Certificados

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

correspondientes a la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, que celebre, suscriba y/o comparezca a la celebración de toda clase de documentos, convenios, contratos y/o certificaciones; realice toda clase de pagos, depósitos, asientos, notificaciones, avisos, transferencias y demás actividades y actos, ante cualquier autoridad para los fines antes mencionados, **(ii)** autorice e instruya al Fiduciario para llevar a cabo la oferta pública restringida los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial, a través de la Bolsa de Valores que considere conveniente, **(iii)** aprobar el listado de los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial en el listado de valores autorizado para cotizar en la Bolsa de Valores correspondiente, **(iv)** aprobar que el Fiduciario celebre con el Administrador el Contrato de Administración, **(v)** aprobar el otorgamiento de los poderes en términos del Fideicomiso y del Contrato de Administración por parte del Fiduciario, **(vi)** ratificar la contratación del Auditor Externo, del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios (la “**Sesión Inicial**”)

DÉCIMA PRIMERA. FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.

11.1 Disposiciones Generales. El Fiduciario llevará a cabo la Emisión de Certificados Bursátiles exclusivamente en cumplimiento de los fines del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual y personal con respecto al pago de los mismos. Las Partes en este acto reconocen y aceptan que la actuación del Fiduciario en el Fideicomiso será únicamente en su carácter de institución fiduciaria y con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance.

El Fiduciario actuará en todo momento conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico o del Representante común y conforme a lo establecido en el Fideicomiso y la legislación aplicable, dando cumplimiento a las obligaciones y ejerciendo las facultades que en el mismo se le otorgan a fin de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso previstos en la Cláusula Sexta. Asimismo, deberá actuar conforme a los demás documentos que de acuerdo con el Fideicomiso deba suscribir y conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico o del Representante común, de acuerdo con lo establecido en el Contrato.

El Fiduciario estará obligado a verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente, Administrador y el Representante Común, únicamente contra la información de los estados de cuenta de los que disponga. Adicionalmente, el Fiduciario estará obligado, con la información que le proporcionen el Fideicomitente y el Administrador contra los estados de cuenta que emita el Fiduciario, verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

El Fiduciario no será responsable de:

A. Los actos que realice en cumplimiento a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

B. Los actos que realice en cumplimiento de los contratos y documentos que suscriba conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

C. Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones recibidas por Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores o de terceros, que se ajusten a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

D. Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones del Representante Común, que se ajusten a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

E. Cualquier mora o incumplimiento de pago, salvo en aquellos casos en que dicha mora o incumplimiento derive de un incumplimiento por parte del Fiduciario de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

F. Hechos, actos y omisiones directas del Representante Común, del Administrador, del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o de terceros que impidan el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

G. La autenticidad, veracidad o exactitud de la identificación, poder, notificación, reporte, certificado o cualquier documento que le sea entregado por el Fideicomitente, Administrador, Contador, Auditor Externo, Valuador Independiente, Comité Técnico, Representante Común o cualquier otra parte o tercero del Fideicomiso.

El Fiduciario no estará obligado a llevar a cabo acto alguno conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso si dicho acto puede tener como consecuencia que los delegados fiduciarios del Fiduciario estén expuestos a alguna responsabilidad o riesgo en relación con sus bienes, o si dicho acto contraviene a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso o en la Ley Aplicable. El Fiduciario en ningún caso deberá realizar erogación o gasto alguno con recursos distintos al Patrimonio del Fideicomiso.

El Fiduciario podrá ser removido de su cargo por acuerdo de la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso. En el entendido que, dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un fiduciario sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo; así como, que no se le adeude cantidad alguna al Fiduciario por cualquier concepto, incluyendo sus honorarios devengados hasta el último día de su encargo.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver celebra el Contrato de Fideicomiso única y exclusivamente en su carácter de fiduciario, considerando que conforme a su objeto social puede prestar servicios fiduciarios; en el entendido que, el cumplimiento con los Fines del Fideicomiso no se contemplan expresamente dentro de su objeto social, y no deberá entenderse, ni tiene la intención de: **(i)** llevar a cabo de forma directa, sino por cuenta del Fideicomiso, las actividades contempladas dentro de los Fines del Fideicomiso; y **(ii)** asumir, cumplir o ser responsable de o con las obligaciones de carácter laboral que surjan durante la vigencia del Fideicomiso.

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

Por lo anterior, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario acatando las instrucciones que para tales efectos reciba de la Persona facultada para ello, contratará a diversos prestadores de servicios, incluyendo sin limitar al Administrador, y bajo ninguna circunstancia el Fiduciario ni cualquiera de sus representantes, empleados, apoderados y demás personal se considerarán como patrones de o que tienen una relación laboral de cualquier tipo alguna con los empleados, agentes o contratistas del Administrador o de los terceros encargados de llevar a cabo los Fines del Fideicomiso, y en consecuencia, en caso de suscitarse una contingencia laboral, el Administrador se obliga a mantener en paz y a salvo al Fideicomiso y al Fiduciario, junto con todos sus representantes, delegados fiduciarios, trabajadores, apoderados y demás empleados, de cualquier reclamación laboral, procedimiento (sea o no judicial), juicio, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, sanción, acción o resolución que sea o que exista la amenaza de que pueda ser promovida, iniciada, emitida o presentada por cualquier autoridad competente en contra del Fideicomiso o el Fiduciario, siendo el Administrador el único responsable de cualquier controversia y/o responsabilidad de carácter laboral, que surja como consecuencia de las actividades que se llevarán a cabo en el Fideicomiso.

11.2 Facultades del Fiduciario. Para la administración del presente Fideicomiso, el Fiduciario tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del mismo, debiendo responder civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de sus obligaciones pactadas en este Contrato o que le deriven de la legislación aplicable, en términos del Artículo 391 de la LGTOC y según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable. El Fiduciario no tendrá más obligaciones a su cargo que las expresamente pactadas en este Contrato, así como las que expresamente le correspondan conforme a la Ley Aplicable.

Salvo que se disponga lo contrario 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.

11.3 Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario no será responsable de hechos, actos u omisiones de autoridades, del Fideicomitente, del Administrador, o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. El Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad implícita u obligación conforme al Fideicomiso respecto de hechos o actos que no se encuentren expresamente incluidos en el Fideicomiso o de aquellas de las que el Fiduciario no hubiere recibido notificación. El Fiduciario no asume responsabilidad respecto a cualquier declaración hecha por las demás partes en el Fideicomiso o en los documentos relacionados con el mismo.

En caso de que se presente cualquier conflicto que ponga en riesgo o surja la necesidad de defender el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario deberá notificar dicha circunstancia por escrito al Administrador, al Comité Técnico (a través de su Presidente y Secretario) a través del Administrador, al Representante Común y al Fideicomitente, en un

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

plazo que no exceda de 2 (dos) Días Hábiles a partir de la fecha en que tenga conocimiento de dicha circunstancia o de la fecha en que recibió el aviso o notificación respectivo, previas instrucciones por escrito que reciba del Comité Técnico, el Fiduciario otorgará uno o varios poderes generales o especiales en favor de la o las Personas que designe y en los términos y condiciones que para tal efecto indique por escrito el Comité Técnico. En caso de que el Comité Técnico se rehusare a tomar las medidas necesarias para defender el Patrimonio del Fideicomiso, o no señale a las Personas a las cuales dichos poderes deban otorgarse o no propusieren las acciones necesarias para defender el Patrimonio del Fideicomiso dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la recepción de la notificación por escrito de la amenaza, el Fiduciario entregará una notificación por escrito de dicha negativa o fracaso al Representante Común (con copia para el Fideicomitente, al Administrador y al Comité Técnico) y otorgará a las Personas o entidades (para ser ejercido a través de las determinadas personas físicas) que el Representante Común le instruya por escrito, los poderes necesarios para que tales Personas o entidades puedan defender el Patrimonio del Fideicomiso.

Las instrucciones que otorgue el Representante Común en términos de la presente Sección 18.3 serán con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, siempre que sea posible contar con dicha aprobación previa, sin que exista la posibilidad razonable de que, de no adoptarse una pronta decisión, se afecte negativamente el Patrimonio del Fideicomiso, en cuyo caso, se otorgarán a discreción del Representante Común (sin que este último incurra en responsabilidad por este motivo).

El Fideicomitente, el Administrador y/o el Representante Común, tendrán la obligación de avisar por escrito lo más pronto posible, o en su caso a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes que tengan conocimiento, al Fiduciario y al Comité Técnico de cualquier situación que pudiera afectar al Patrimonio del Fideicomiso, a fin de que el Fiduciario esté en posibilidad de apoderar a una(varias) Persona(s) que designe por escrito el Comité Técnico o, en su caso, el Representante Común en los términos antes descritos, sin que el Fiduciario asuma responsabilidad alguna por la actuación de dicho(s) apoderado(s) ni por el pago de los honorarios o gastos que el(los) mismo(s) devengue(n) o cause(n).

Esta estipulación se transcribirá en el documento en el que conste el poder conferido haciendo notar que todos los gastos y honorarios que se causen por las gestiones que lleven a cabo los apoderados, será por cuenta del Patrimonio del Fideicomiso, sin que el Fiduciario asuma responsabilidad alguna por esos conceptos. Adicionalmente dicho poder en todo momento deberá incluir la obligación del apoderado de rendir cuentas mensualmente.

Por lo anterior, cuando el Fiduciario reciba alguna notificación, demanda judicial o cualquier reclamación relacionada con los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, lo hará del conocimiento del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico (a través de su Presidente y Secretario) a través del Administrador y del Representante Común, a fin que se proceda a la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en los términos arriba mencionados, cesando con este aviso la responsabilidad del

**ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS
BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE
DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL
MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E
IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE
PIZARRA "FORTMCK 22".**

Fiduciario, salvo cuando en dicho supuesto el Fiduciario haya recibido de autoridad competente una orden de confidencialidad, en cuyo caso se abstendrá de informar a las demás Partes del Fideicomiso, o a la parte que específicamente indique la orden aludida, sin que ello implique violación o incumplimiento de sus deberes fiduciarios y de las obligaciones que asume en virtud del Contrato de Fideicomiso.

Todos los honorarios y demás gastos y costos que se causen con motivo de dicho conflicto o defensa se cubrirán con cargo a la Reserva para Gastos de Mantenimiento; en el entendido que, salvo que exista aprobación expresa de la Asamblea de Tenedores, los gastos y costos que se causen con motivo de conflictos o defensa del Patrimonio del Fideicomiso no podrán exceder del 10% (diez por ciento) de dicho Patrimonio del Fideicomiso. En dicho sentido, se libera al Fiduciario y al Representante Común de toda responsabilidad respecto a su falta de actuación derivada de la restricción antes mencionada.

11.4 Actos Urgentes. Las Partes acuerdan que cuando se requiera la realización de actos urgentes, o suceda cualquier circunstancia no prevista en el Fideicomiso, cuya falta de atención inmediata pudiera causar un menoscabo grave en el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso al Comité Técnico (a través de su Presidente y Secretario) a través del Administrador, al Representante Común y al Fideicomitente tan pronto como le sea posible luego de haberse enterado de dicha circunstancia, y podrá, sin estar obligado a ello y sin que por ello asuma responsabilidad alguna, a falta de instrucción por parte del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico o el Representante Común, actuar de conformidad con la legislación aplicable, protegiendo el Patrimonio del Fideicomiso, para ello el Fiduciario podrá, sin estar obligado a ello, designar a un apoderado sin responsabilidad alguna a su cargo, liberándolo las Partes desde este momento de cualquier responsabilidad en su actuar. Los gastos incurridos por el Fiduciario en su caso, serán considerados como Gastos de Mantenimiento y pagados con cargo a la Reserva para Gastos de Mantenimiento.

11.5 Revelación de Información. El Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador o de la persona facultada correspondiente, deberá cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligado como emisora de valores inscritos en el RNV en términos de la LMV, de la Circular Única de Emisoras, del Reglamento Interior de la Bolsa de Valores y de las demás disposiciones aplicables, en el entendido de que el Fiduciario deberá entregar cuando esté en su poder, al Representante Común, al Administrador y aquellos terceros contratados por el Fiduciario que lo requieran por escrito, para la prestación de sus servicios respectivamente, cualquier reporte, estado financiero o comunicación relacionada con la Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles que entregue a la CNBV o a la Bolsa de Valores dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a dicha entrega. Asimismo, el Fiduciario deberá entregar al Representante Común, al Administrador y a los terceros señalados anteriormente, de manera pronta y oportuna, cualquier información relacionada con el Fideicomiso que éstas le soliciten por escrito, actuando en forma razonable, respecto de la información que se encuentre en su poder.

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

11.6 Obligaciones ante la Bolsa de Valores. El Fiduciario deberá proporcionar a la Bolsa de Valores, en lo conducente, por solicitud del Administrador y a través de este o por medio de la persona que el Fiduciario designe por escrito, la información a que se refieren las disposiciones del Reglamento Interior de la Bolsa de Valores, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean impuestas las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el mismo.

El Comité Técnico tendrá la obligación de supervisar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en esta Sección, para lo cual el Administrador le deberá proporcionar la documentación que acredite el cumplimiento de dicha obligación una vez que lleve a cabo la misma.

11.7 Actos no contemplados en el Fideicomiso. En caso que se presenten situaciones no previstas dentro del presente Contrato o que el Fiduciario deba llevar a cabo actos no establecidos en el mismo que impliquen una modificación sustancial a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario informará al Comité Técnico a través del Presidente y/o Secretario, y al Representante Común para que la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, en el ámbito de sus respectivas competencias, gire las instrucciones pertinentes en base a las cuales deba actuar el Fiduciario.

11.8 Otorgamiento de Poderes. El Fiduciario, conforme a sus políticas internas o institucionales vigentes al momento del otorgamiento, deberá otorgar, previa aprobación e instrucción que reciba del Comité Técnico o del Administrador a aquellas personas físicas que sean designadas por estos últimos, los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) para actuar como apoderados del Fideicomiso y en el caso del Administrador a efecto de que pueda cumplir con sus obligaciones en la prestación de sus servicios de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario bajo ninguna circunstancia otorgará poderes para abrir o cancelar cuentas del Fideicomiso, ni poderes para actos de dominio, así como tampoco para suscribir títulos y operaciones de crédito en términos del Artículo 9 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, la facultad para que éstos a su vez puedan otorgar, delegar, 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, así mismo, deberán notificar 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 **(i)** su objeto para poder ser ejercitados exclusivamente respecto al Patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento y consecución de los Fines del Fideicomiso, y **(ii)** sin que se entienda conferida facultad alguna para contratar o subcontratar empleados a nombre del Fideicomiso o del Fiduciario.

En los instrumentos públicos en lo que se otorgue el poder respectivo, así como en

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

aquellos actos jurídicos en los que se ejerza el poder otorgado conforme a los términos de la presente Cláusula, se deberán sin limitar, incluir expresamente las siguientes obligaciones para los apoderados:

A. Que el apoderado comparecerá en todos aquellos actos jurídicos en los que intervenga, exclusivamente en carácter de apoderado del Fideicomiso, y que bajo ninguna circunstancia los apoderados podrán considerarse como un delegado fiduciario del Fiduciario.

B. Que el apoderado estará obligado a revisar todos y cada uno de los documentos y trámites que se lleven a cabo en términos del poder que se le otorgue, así como informar mensualmente por escrito al Fiduciario o en cualquier momento que éste se lo requiera, sobre los actos celebrados y formalizados, derivados del ejercicio del poder que para dichos efectos se le haya otorgado, liberando al Fiduciario de cualquier responsabilidad a causa de que no se haya dado cumplimiento a lo dispuesto en el Fideicomiso para la celebración del acto en cuestión.

Asimismo, será obligación del apoderado verificar que los actos realizados se formalicen en términos de lo dispuesto por la ley y las disposiciones aplicables a cada caso, a efecto de que surtan efectos ante y contra terceros, debiendo entregar al Fiduciario pruebas fehacientes de que se han realizado las formalizaciones debidas, quien en cualquier tiempo podrá solicitarlas, teniéndose por cumplida la presente obligación a satisfacción razonable del Fiduciario; en el entendido, que en caso de que el apoderado no lleve a cabo las formalizaciones correspondientes se libera al Fiduciario de cualquier responsabilidad que por dicha omisión pudiera resultar.

Los apoderados deberán notificar por escrito al Fiduciario y al Administrador sobre la realización de cualquier acto, reclamación, acción y demanda que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso, así como cualquier otro acto que el Fiduciario deba conocer, ello en relación con los actos celebrados por los apoderados.

C. Se señalará expresamente la limitación de que el apoderado no podrá delegar ni sustituir los poderes y facultades que se le otorguen.

D. Se deberá señalar en cualquier instrumento en donde se otorgue o revoque algún poder, la estipulación expresa de que todos los pagos de gastos y honorarios generados por el otorgamiento o revocación del poder respectivo serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde este alcance y baste, y en caso de que este resulte insuficiente serán cubiertos con el patrimonio del Fideicomitente, sin que ello genere una responsabilidad para el Fiduciario. Derivado de lo anterior, el Fiduciario no está obligado a realizar ninguna erogación con cargo a su patrimonio propio.

E. Se deberá incluir la siguiente leyenda: *“El apoderado se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus accionistas, administradores, directores, funcionarios, delegados fiduciarios, representantes, empleados y apoderados de toda y cualquier reclamación, acción, responsabilidad, daño, obligación, demanda, denuncia,*

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

litigio de cualquier índole, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercidas por terceros, interpuestos en su contra y que se deriven o relacionen con el ejercicio indebido o en exceso del presente poder según esto último sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable elevada a cosa juzgada. Lo anterior, en el entendido que la presente disposición, permanecerá vigente aún después de revocados los poderes otorgados a los apoderados, en relación, o como consecuencia de los actos ejecutados al amparo del poder otorgado"

En el caso en que se llegaren a otorgar poderes generales o especiales para pleitos y cobranzas para ser ejercitados frente a autoridades jurisdiccionales, se deberá de establecer que para el ejercicio del respectivo poder el apoderado quedará obligado a (i) informar mensualmente al Fiduciario el estado del juicio, indicando la autoridad competente ante la cual se está llevando a cabo, y (ii) que, aunado la notificación referida en el inciso (i) anterior, los apoderados deberán notificar previamente y por escrito al Fiduciario y al Fideicomitente la realización de cualquier acto, reclamación, acción y demanda que pretendan iniciar, ejercer, promover o realizar que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso, así como cualquier otro acto que el Fiduciario deba conocer, ello en relación con los actos celebrados por los apoderados.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los apoderados, establecidas en la presente Cláusula, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque, sin responsabilidad y sin necesidad de instrucción previa los poderes otorgados.

El Fiduciario no será responsable por el desempeño y los actos de los apoderados ni de la negociación de los documentos que los apoderados celebren en el ejercicio de sus poderes, debiendo los apoderados actuar de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso.

11.9 CUAE. El Comité Técnico conforme a los términos de la CUAE, deberán cumplir con las obligaciones y tendrá las facultades que se encuentran previstas para el consejo de administración o para el director general de las emisoras en la CUAE, en el entendido que, en este último caso, el Comité Técnico actuará a través de las personas que se encuentren facultadas para ello.

11.10 Limitación de Responsabilidad Ambiental. Las Partes acuerdan que el Fiduciario está y estará libre de cualquier responsabilidad de reparación o compensación derivada de daños causados a terceras Personas como consecuencia de las actividades realizadas en los Proyectos 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 legislación ambiental), 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 Proyectos Inmobiliarios con posterioridad, conforme a la legislación

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

ambiental 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 Proyectos Inmobiliarios previo a la celebración del Fideicomiso o que pudieran surgir de actividades realizadas en los Activos Inmobiliarios, derivado de la existencia de contaminantes, excepto en casos de Negligencia Grave, fraude, mala fe o dolo por parte del Fiduciario así determinado por autoridad competente que mediante sentencia firme e inapelable, elevada a rango de cosa juzgada. 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.

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.

En tal virtud, el Patrimonio del Fideicomiso será utilizado para indemnizar al Fiduciario de cualquier conflicto, reclamación, demanda, juicio o procedimiento ante cualquier autoridad administrativa o judicial y/o terceras personas, obligación, costo, gasto, daño o pérdida del Fiduciario (en lo personal) derivada de, o relacionada con, las condiciones ambientales existentes previas a la firma del 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 cualquier sustancia peligrosa en los bienes inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, los costos de cualesquiera actividades de remediación, recuperación y/o de limpieza de sitio(s) contaminado(s) que se necesiten realizar para dar cumplimiento a la legislación ambiental, así como el costo de cualquier investigación, estudio de riesgo, evaluación o tecnología requerida para la realización de dichas actividades de remediación, recuperación, y/o de limpieza o la determinación de la extensión de las anteriores y los impactos, daños, afectaciones causados al medio ambiente, serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

La presente Cláusula es irrenunciable, por lo que las Partes acuerdan que en cualquier instrumento posterior en el que intervengan dichas Partes y cuyo objeto sea la adquisición de bienes inmuebles por parte del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, se incluirá necesariamente la presente Cláusula en el texto de las respectivas escrituras públicas a celebrarse.

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FORTMCK 22".

DÉCIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES.

La presente Acta de Emisión únicamente podrá ser modificada con la comparecencia del Fiduciario y el Representante Común y, cuando así se requiera conforme al Contrato de Fideicomiso, con la aprobación de la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que la aprobación de la Asamblea de Tenedores no será requerida si el objeto de dicha modificación es **(i)** satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, opinión, sentencia, o regulación de cualquier agencia federal, estatal o local o incluido en cualquier Ley Aplicable federal o local, **(ii)** subsanar cualquier ambigüedad, corregir o complementar cualquier disposición de los Documentos de la Emisión que puedan ser inconsistentes con cualesquiera otras disposiciones de los Documentos de la Emisión, y **(iii)** llevar a cabo cualquier modificación que no afecte adversamente los derechos y obligaciones de cualquier Tenedor o de cualquier acreedor conforme a cualquier endeudamiento, incluyendo, sin limitar, la modificación de los derechos del Administrador.

Lo anterior, en el entendido que, cualquier modificación a la presente Acta de Emisión deberá de hacerse constar ante la CNBV, en términos de lo dispuesto por el artículo 64 Bis 2 último párrafo de la LMV. Asimismo, deberá considerarse que cualquier modificación a la presente Acta de Emisión deberá de ser consistente con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de la presente Emisión.

Una vez efectuada la colocación de los Certificados, si el Monto Máximo de la Emisión, la Aportación Mínima Inicial y, por consiguiente, el número de Certificados son distintos a los mencionados en la presente Acta de Emisión, deberán hacerse las modificaciones necesarias a la misma, la cual se hará constar ante la CNBV; en el entendido, que no será necesario el consentimiento de los Tenedores ni celebración de una Asamblea de Tenedores.

DÉCIMA TERCERA. DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES.

Cualquier notificación o comunicación con respecto a la presente Acta de Emisión deberá realizarse en los domicilios de las Partes que a continuación se establecen:

Fiduciario: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Montes Urales 620, Piso 1,
Col. Lomas de Chapultepec
C.P. 11000, Ciudad de México
Atención: División Fiduciaria
Teléfono: (55) 1103 6600

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

Temas Legales:

Sheyla Garcia Guerra: sgarciag@actinver.com.mx

Karla Viviana Arevalo: karevalo@actinver.com.mx

Mauricio Rangel Laisequilla:
mrage@actinver.com.mx

Temas de Administración y Operación:

Nalleli Garcia Rubio: ngarcia@actinver.com.mx

Alejandra Ibarra Hernandez:
aibarra@actinver.com.mx

Tania Pineda Arriaga: tpineda@actinver.com.mx

Representante Común:

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

Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9

Colonia Juárez

C.P. 06600, Ciudad de México.

Tel: +52 (55) 5231 0060 / +52 (55) 5231 0161 / +52 (55) 5230 0296

Atención: Claudia B. Zermeño Inclán / Alejandra Tapia Jiménez/ César David Hernández Sánchez

Correo electrónico: czermeno@monex.com.mx /
altapia@monex.com.mx /
cdhernandez@monex.com.mx

Los avisos, notificaciones y demás comunicaciones, salvo que expresamente se establezca otra forma en la presente acta o en las disposiciones legales aplicables, podrán realizarse a través de cualquiera de los siguientes medios: **(i)** entrega del documento o documentos en los que conste el sello y acuse de quien recibe; **(ii)** comunicación por correo certificado con acuse de recibo, o cualquier otro medio donde se tenga evidencia y acuse de su recepción por la parte correspondiente; y **(iii)** notificación realizada por fedatario público. La notificación, aviso o comunicación se tendrá por realizada al expedir, la parte respectiva, contraseña, sello o cualquier signo inequívoco de haberla recibido por alguno de los medios señalados en la presente Sección.

Los emplazamientos, notificaciones, avisos o comunicaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales se practicarán y surtirán todos sus efectos legales con las personas y en los domicilios designados en esta Acta de Emisión, salvo que las partes se notifiquen a través de cualquiera de los medios señalados, el cambio de sus domicilios o de la persona autorizada para recibirlos.

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

DÉCIMA CUARTA. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN.

Para resolver cualquier controversia que pudiera presentarse en relación con la interpretación y cumplimiento de esta Acta de Emisión, las partes se someten expresamente a los tribunales competentes y leyes vigentes en la Ciudad de México, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por cualquier otro motivo.

La presente Acta de Emisión es suscrita por los delegados fiduciarios del Fiduciario y el apoderado del Representante Común en la Ciudad de México otorgada ante la CNBV a través de su Director General de Asuntos Jurídicos Bursátiles, el 1er día del mes de febrero de 2022 en términos de lo dispuesto por el artículo 64 Bis 2 último párrafo de la LMV. Asimismo, deberá considerarse que cualquier modificación a la presente Acta de Emisión deberá de ser consistente con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de la presente Emisión.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las partes de esta Acta de Emisión firman la misma en 6 (seis) ejemplares por medio de sus representantes debidamente autorizados en la fecha referida previamente.


ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

LA PRESENTE HOJA PERTENECE ÍNTEGRAMENTE AL CUERPO DEL ACTA DE EMISIÓN DE FECHA 1 DE FEBRERO DE 2022, DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”, POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, CON EL CARÁCTER DE FIDUCIARIO CONFORME AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO NÚMERO 5195, DENOMINADO “FORTEM CAPITAL II”.

“FORTMCK 22”

EL FIDUCIARIO

BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA



Karla Viviana Arévalo González
Delegada Fiduciaria

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

LA PRESENTE HOJA PERTENECE ÍNTEGRAMENTE AL CUERPO DEL ACTA DE EMISIÓN DE FECHA 1 DE FEBRERO DE 2022, DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”, POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, CON EL CARÁCTER DE FIDUCIARIO CONFORME AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO NÚMERO 5195, DENOMINADO “FORTEM CAPITAL II”.

“FORTMCK 22”

EL FIDUCIARIO

BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA



**Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario**

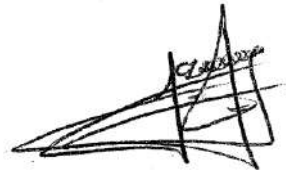
ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

LA PRESENTE HOJA PERTENECE ÍNTEGRAMENTE AL CUERPO DEL ACTA DE EMISIÓN DE FECHA 1 DE FEBRERO DE 2022, DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”, POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, CON EL CARÁCTER DE FIDUCIARIO CONFORME AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO NÚMERO 5195, DENOMINADO “FORTEM CAPITAL II”.

“FORTMCK 22”

EL REPRESENTANTE COMÚN

MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO

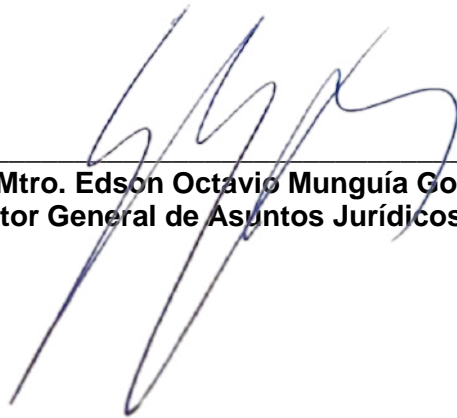


**José Luis Urrea Saucedá
Apoderado**

ACTA DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”.

LA PRESENTE HOJA PERTENECE ÍNTEGRAMENTE AL CUERPO DEL ACTA DE EMISIÓN DE FECHA 1 DE FEBRERO DE 2022, DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL, EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL E IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA “FORTMCK 22”, POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, CON EL CARÁCTER DE FIDUCIARIO CONFORME AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO NÚMERO 5195, DENOMINADO “FORTEM CAPITAL II”.

**OTORGADA ANTE LA COMISIÓN NACIONAL
BANCARIA Y DE VALORES**



Mtro. Edson Octavio Munguía González
Director General de Asuntos Jurídicos Bursátiles

Ritch, Mueller y Nicolau, S.C.


24 de enero de 2022

BANCO ACTINVER, S.A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
DIVISIÓN FIDUCIARIA,
COMO FIDUCIARIO EMISOR

Señores:

Por medio de la presente, el suscrito autoriza a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como Fiduciario del contrato de fideicomiso identificado con el número 5195 de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo no amortizables sujetos al mecanismo de llamadas de capital, en el que participarán Fortem Capital II, S.C., en su carácter de Fideicomitente, de Fideicomisario en Segundo Lugar y de Administrador, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de Representante Común de los Tenedores, a efecto de que se haga pública la opinión fiscal de fecha 24 de enero de 2022, emitida en cumplimiento de lo previsto por el artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores, en mi carácter de Contadora Pública Certificada para formular dictámenes fiscales en términos de lo dispuesto en el artículo 52 del Código Fiscal de la Federación, respecto de la oferta pública restringida de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, y se incluya como anexo en el suplemento de colocación definitivo correspondiente.

Ritch, Mueller y Nicolau, S.C.



C.P.C. María del Socorro Torres García
Inscrita en el Sistema de Contadores Públicos
Registrados, con número de inscripción 16433

Ritch, Mueller y Nicolau, S.C.

24 de enero de 2022

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA
Y DE VALORES

PRESENTE

Por medio de la presente opinión, manifiesto que el régimen fiscal descrito en el suplemento de colocación de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo no amortizables sujetos al mecanismo de llamadas de capital, en el que participarán Fortem Capital II, S.C., en su carácter de Fideicomitente, de Fideicomisario en Segundo Lugar y de Administrador, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de Representante Común de los Tenedores, en el FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO NÚMERO 5195, DENOMINADO "FORTEM CAPITAL II", y en específico, en la Sección "VIII. Consideraciones Fiscales", presentado el 24 de enero de 2022, resulta aplicable a la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, de conformidad con las disposiciones fiscales mexicanas vigentes a la fecha del presente.

La presente opinión la emito en mi carácter de Contadora Pública Certificada con la capacidad para formular dictámenes fiscales de conformidad con lo establecido por el artículo 52 del Código Fiscal de la Federación, manifestando que mi número de registro en el Sistema de Contadores Públicos Registrados del Servicio de Administración Tributaria para tales efectos es el 16433.

Atentamente,



C.P.C. María del Socorro Torres García
Inscrita en el Sistema de Contadores Públicos
Registrados, con número de inscripción 16433

FORTEM CAPITAL II, S.C.

“FORTMCK 22”

CUESTIONARIO PARA LLAMADA DE DUE DILIGENCE DE LA OFERTA

Hacemos referencia a la oferta pública restringida (la “Oferta”), a través de la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. (la “Bolsa”), de un total de hasta \$2,600’000,000.00 (dos mil millones seiscientos mil Pesos 00/100 M.N.) mediante la emisión de 26’000,000 (veintiséis millones) de certificados bursátiles de desarrollo no amortizables, sujetos al mecanismo de llamadas de capital, a identificar con clave de pizarra “FORMCK 22” (los “Certificados Bursátiles”) a ser emitidos por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente con el carácter de fiduciario (el “Fiduciario”) al amparo del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de Desarrollo Número 5195 de fecha 24 de enero de 2022 (según el mismo ha sido modificado mediante un primer convenio modificatorio de fecha 27 de enero de 2022 y un segundo convenio modificatorio de fecha 1 de febrero, y según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, el “Contrato de Fideicomiso”, y el fideicomiso constituido al amparo del mismo, el “Fideicomiso Fortem”), celebrado entre Fortem Capital II, S.C., como Fideicomitente, Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar (el “Administrador”), el Fiduciario, exclusivamente en su carácter de fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común de los Tenedores. Los términos con mayúscula inicial que no se encuentren definidos en el presente documento, tendrán el significado que se le atribuye a los mismos en el Contrato de Fideicomiso, el Prospecto y el Suplemento (según dichos términos se define más adelante), según correspondan.

1. ¿Tiene conocimiento de cualquier hecho o circunstancia que, en adición a los descritos en el prospecto relativo al programa de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo no amortizables establecido por el Administrador y el Fiduciario (el “Prospecto”) y en el suplemento informativo (el “Suplemento”) relativo a la Oferta de los Certificados Bursátiles, pudiera razonablemente esperarse que afectará la realización de la operación tal y como se describe en el Prospecto, en el Suplemento y en los demás documentos de la Oferta y que no se encuentren revelados en dichos documentos?
2. ¿Tiene conocimiento de hechos o acontecimientos que, en adición a lo descrito en el Prospecto, en el Suplemento y demás documentos de la Oferta, pudieran tener un impacto adverso significativo en el negocio del Administrador (incluyendo cualquier hecho o acontecimiento que afecte al grupo económico al que pertenece y que impacte al Administrador) en su carácter de fideicomitente y administrador y/o del Fiduciario, en su carácter de emisor, en relación con la operación contemplada en dichos documentos?
3. ¿Ha habido algún cambio relevante en la situación financiera, administrativa, corporativa, jurídica, contable, fiscal o de cualquier otro tipo del Administrador (incluyendo cualquier cambio que afecte al grupo económico al que pertenece y que impacte al Administrador), en su carácter de fideicomitente y administrador y/o del Fiduciario, en su carácter de emisor, que sea susceptible de ser revelada en el Prospecto, en el Suplemento y/o en los

documentos de la Oferta y que no hubiere sido divulgada en dichos documentos, o bien, que tenga o pudiera razonablemente esperarse que tuviera un efecto adverso significativo?

4. ¿Tiene conocimiento de alguna ley o mandamiento de autoridad gubernamental cuya entrada en vigor y/o aplicación, pudiese imposibilitar que el Administrador, en su carácter fideicomitente y administrador y/o el Fiduciario, en su carácter de emisor, cumpla con las obligaciones asumidas por estos bajo cualesquiera de los documentos de la Oferta o que tenga o pudiera razonablemente esperarse que tuviera un efecto adverso significativo?
5. ¿Tiene conocimiento de reglamentos o disposiciones a ser aprobadas próximamente por alguna autoridad gubernamental que pudieran tener un impacto adverso significativo en los resultados de la operación o en la posición financiera del Administrador (incluyendo cualquiera circunstancia que afecte al grupo económico al que pertenece y que impacte a al Administrador), en su carácter de fideicomitente y administrador y/o del Fiduciario, en su carácter de emisor, que no hayan sido divulgadas en el Prospecto, en el Suplemento y que tengan o pudieran razonablemente esperarse que tuviera un impacto adverso significativo en las operaciones contempladas en el Prospecto, en el Suplemento y/o en los documentos de la Oferta?
6. Comentar si al día de hoy ha recibido alguna comunicación de la CNBV, Bolsa, o cualquier otra organización o entidad regulatoria, que afecte o pudiera afectar la emisión de los Certificados Bursátiles, y/o que tenga o pudiera tener alguna implicación de riesgo para los inversionistas que participarán en la Oferta.
7. ¿Existen juicios o procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales relevantes que puedan tener un impacto adverso significativo en los resultados de la operación o en la posición financiera del Administrador (incluyendo cualquier procedimiento que afecte al grupo económico al que pertenece y que impacte al Administrador), en su carácter de fideicomitente y administrador y/o del Fiduciario, en su carácter de emisor, que no hayan sido divulgados en el Prospecto, en el Suplemento, o si se tiene conocimiento de que exista una alta probabilidad de que en el futuro vayan a presentarse?
8. ¿Tiene conocimiento de algún evento por el que se haya revocado o se pudiera revocar o dar por terminado, según sea el caso, cualquier autorización requerida en relación con la Oferta?
9. ¿Tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en el Prospecto o en el Suplemento o en los documentos de la Oferta o si los mismos contienen información que pudiera inducir al error a los inversionistas?
10. Indique si, en su opinión, el Prospecto, en el Suplemento y demás documentos de la Oferta cumplen con las disposiciones legales aplicables.
11. ¿El Administrador, en su carácter de fideicomitente y administrador y/o el Fiduciario, en su carácter de emisor, han incumplido alguna obligación relevante al amparo de los contratos materiales descritos en el Prospecto o en el Suplemento de los cuales son parte?

12. Favor de comentar sobre sucesos recientes en el ámbito macroeconómico y político de México que no hayan sido descritos en el Prospecto o en el Suplemento y que pudieran tener un impacto importante sobre las operaciones y resultados financieros del Administrador (incluyendo cualquier suceso que afecte al grupo económico al que pertenece y que impacte al Administrador), en su carácter de fideicomitente y administrador y/o del Fiduciario, en su carácter de emisor.
13. ¿El Administrador, en su carácter de fideicomitente y administrador, espera emitir algún anuncio relevante que deba ser de conocimiento del público inversionista en los próximos tres meses?
14. ¿Ha ocurrido algún cambio importante en la administración o estructura organizacional del Administrador, en su carácter de fideicomitente y administrador, y/o del Fiduciario, en su carácter de emisor, o algún acontecimiento de gobierno corporativo que no haya sido descrito en el Prospecto o en el Suplemento? ¿Se tiene contemplado alguno a la fecha de esta llamada?
15. ¿Se han presentado cambios relevantes en la información divulgada por el Administrador, en su carácter de fideicomitente y administrador y/o del Fiduciario, en su carácter de emisor, en el Prospecto o en el Suplemento?
16. ¿Existe al día de hoy conocimiento sobre algún evento o hecho que los Intermediarios Colocadores deberían conocer previo a que se consuma la Oferta de los Certificados Bursátiles?
17. ¿Se ha detectado a la fecha alguna actividad ilícita o fraude dentro del curso ordinario del negocio del Fideicomiso Fortem, incluyendo sin limitar aquellas relacionadas con lavado de dinero?

ANEXO "11"
EJEMPLO DEL CÁLCULO DE DISTRIBUCIONES Y DILUCIÓN PUNITVA

A continuación se incluye un ejemplo numérico de la Dilución Punitiva aplicable a los Tenedores que incumplan con las Llamadas de Capital:

Ejemplo Dilucion Punitiva						
<i>(En pesos)</i>						
Emisión						
Monto maximo Emision		5,000,000,000				
Llamadas de Capital		4				
Inversionistas		2				
Numero de Llamada de Capital	I	Emision	1	2	3	4
% Monto Máximo de la Emisión		20%	15%	25%	20%	20%
Monto de Emisión / Emisión Subsecuente	YI	1,000,000,000	750,000,000	1,250,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000
Precio del certificado (Ps.)	PI	100,000	50,000	25,000	12,500	6,250
Certificados correspondientes a la emisión	XI	10,000,000	15,000,000	50,000,000	80,000,000	160,000,000
Certificados Emitidos Totales	XT	10,000,000	25,000,000	75,000,000	155,000,000	315,000,000
Compromiso	CI	1.00	1.50	2.00	1.07	1.03
Inversionista 1						
¿Participa en la Emisión?		Si	Si	Si	Si	Si
Participación del Inversionista antes de la Emisión		50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
Certificados antes de la Emisión		0	5,000,000	12,500,000	37,500,000	77,500,000
Certificados adquiridos en la emisión		5,000,000	7,500,000	25,000,000	40,000,000	80,000,000
Certificados Totales del Inversionista		5,000,000	12,500,000	37,500,000	77,500,000	157,500,000
Participación del Inversionista después de la Emisión		50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
Monto Invertido por el Inversionista en la Emisión		500,000,000	375,000,000	625,000,000	500,000,000	500,000,000
Monto Total Invertido por el Inversionista		500,000,000	875,000,000	1,500,000,000	2,000,000,000	2,500,000,000
Participación en el Monto Invertido		50.00%	50.00%	50.00%	57.14%	62.50%
Participación en las Distribuciones		50.00%	50.00%	50.00%	67.39%	80.77%
Inversionista 2						
¿Participa en la Emisión?		Si	Si	Si	No	No
Participación del Inversionista antes de la Emisión		50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	24.19%
Certificados antes de la Emisión		0	5,000,000	12,500,000	37,500,000	37,500,000
Certificados adquiridos en la emisión		5,000,000	7,500,000	25,000,000	0	0
Certificados Totales del Inversionista		5,000,000	12,500,000	37,500,000	37,500,000	37,500,000
Participación del Inversionista después de la Emisión		50.00%	50.00%	50.00%	24.19%	11.90%
Monto Invertido por el Inversionista en la Emisión		500,000,000	375,000,000	625,000,000	0	0
Monto Total Invertido por el Inversionista		500,000,000	875,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000
Participación en el Monto Invertido		50.00%	50.00%	50.00%	42.86%	37.50%
Participación en las Distribuciones		50.00%	50.00%	50.00%	32.61%	19.23%
Total Certificados Emitidos en la Emisión		10,000,000	15,000,000	50,000,000	40,000,000	80,000,000
Total Certificados Emitidos		10,000,000	25,000,000	75,000,000	115,000,000	195,000,000
Total Monto Emitido en la Emisión		1,000,000,000	750,000,000	1,250,000,000	500,000,000	500,000,000
Total Monto Emitido		1,000,000,000	1,750,000,000	3,000,000,000	3,500,000,000	4,000,000,000

2
7