

**AVISO CON FINES INFORMATIVOS  
CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE PROYECTOS DE INVERSIÓN "MIRAPI 16"**



MIRA Manager, S. de R.L. de C.V.

CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple

**FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR**

**FIDUCIARIO**

Aviso de actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores ("RNV") de los certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión con clave de pizarra "MIRAPI 16" (los "Certificados") emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital por CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Fiduciario"), en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/2592, (según el mismo sea modificado, el "Contrato de Fideicomiso"), de fecha 23 de septiembre de 2016, celebrado con MIRA Manager, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y administrador (el "Fideicomitente"), MIRA Cerpi, L.P., como fideicomisario en segundo lugar, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores, derivado de la segunda llamada de capital realizada por el Fiduciario (la "Segunda Llamada de Capital"), en virtud de la cual se colocaron 3,179,270 Certificados (los "Certificados Adicionales") el 11 de diciembre de 2020 (la "Segunda Emisión Subsecuente"), al amparo de la Sección 3.2 del Contrato de Fideicomiso, del Acta de Emisión, del Título y con fundamento en lo dispuesto en el último párrafo del artículo 75 de la LMV y el tercer párrafo de la fracción II del artículo 14 de la Circular Única. No hubo modificación alguna a las demás características de la emisión. Los términos utilizados con mayúscula inicial y no definidos de cualquier otra forma en el presente Aviso con Fines Informativos tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en el Contrato de Fideicomiso y en la sección "I. INFORMACIÓN GENERAL - 1. Glosario de Términos y Definiciones" del Prospecto.

**MONTO DE LA SEGUNDA EMISIÓN SUBSECUENTE:  
\$79,481,750.00 M.N.**

**FECHA DE LA SEGUNDA EMISIÓN SUBSECUENTE: 11 de diciembre de 2020**

<b>Número de Llamada de Capital:</b>	Segunda
<b>Fecha de inicio de la Segunda Llamada de Capital:</b>	18 de noviembre de 2020.
<b>Fecha Ex-Derecho:</b>	4 de diciembre de 2020.
<b>Fecha de Registro:</b>	8 de diciembre de 2020.
<b>Fecha Límite de Suscripción:</b>	9 de diciembre de 2020.
<b>Fecha de canje del Título en Indeal:</b>	10 de diciembre de 2020.
<b>Fecha de liquidación de los Certificados Adicionales:</b>	11 de diciembre de 2020.

<b>Precio de suscripción de los Certificados en la Emisión Inicial:</b>	\$100.00 M.N. por Certificado.
<b>Monto Máximo de la Emisión (monto hasta por el cual podrán realizarse el total de las Llamadas de Capital):</b>	\$3,999,999,500.00 M.N.
<b>Número de Certificados suscritos en la Emisión Inicial:</b>	7,999,999 Certificados.
<b>Monto de la Emisión Inicial de Certificados:</b>	\$799,999,900.00 M.N.
<b>Monto previo a la Segunda Emisión Subsecuente:</b>	\$844,999,500.00 M.N.
<b>Compromiso correspondiente a cada Certificado en circulación previo a la Segunda Emisión Subsecuente:</b>	0.3572228331467 Certificados por cada 1 Certificado del que cada Tenedor Registrado haya sido titular en la Fecha de Registro.
<b>Precio de suscripción de los Certificados en la Segunda Emisión Subsecuente:</b>	\$25.00 M.N. por Certificado.
<b>Numero de Certificados Adicionales de la Segunda Emisión Subsecuente:</b>	3,179,270 Certificados.
<b>Monto de la Segunda Emisión Subsecuente:</b>	\$79,481,750.00 M.N.
<b>Total de Certificados efectivamente suscritos en la Segunda Emisión Subsecuente:</b>	3,179,270 Certificados.
<b>Monto total efectivamente suscrito en la Segunda Emisión Subsecuente:</b>	\$79,481,750.00 M.N.
<b>Total de Certificados efectivamente suscritos (considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente y la Segunda Emisión Subsecuente):</b>	12,079,261 Certificados.
<b>Monto total efectivamente suscrito (considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente y la Segunda Emisión Subsecuente):</b>	\$924,481,250.00 M.N.
<b>Destino de los recursos de la Segunda Emisión Subsecuente:</b>	Gastos del Fideicomiso, Pago del Precio de la Inversión Chedraui Querétaro y Gastos de Predesarrollo del Proyecto y Gastos de Predesarrollo de la Inversión Masaryk
<b>Gastos relacionados con la Segunda Emisión Subsecuente:</b>	\$440,279.80 M.N.

El Prospecto y este Aviso con Fines Informativos también podrá consultarse en Internet en las páginas [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) así como en la página del Fiduciario [www.cibanco.com](http://www.cibanco.com) y se encuentra disponible con los Intermediarios Colocadores.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia del Fideicomiso, la suficiencia del Patrimonio del Fideicomiso o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto o este Aviso con Fines Informativos, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

*Visitas o Revisiones del Representante Común.*

El Representante Común tiene el derecho y no la obligación, a realizar visitas o revisiones, cuando lo estime conveniente 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, al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador, al Auditor Externo, asesores legales y/o a cualquier persona que preste servicios al Fiduciario en relación con los Certificados, el Patrimonio del Fideicomiso o el Contrato de Fideicomiso, así como a las personas referidas en el artículo 68 de las Disposiciones, para lo cual, es posible que el Representante Común no las realice, puesto que dicha obligación no se encuentra establecida en las disposiciones legales aplicables.

*Verificaciones del Representante Común.*

Como parte de las obligaciones del Representante Común, el mismo deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el título o títulos que documenten los Certificados, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración y el Contrato de Desarrollo, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, y demás personas que suscriban los documentos de la emisión y presten servicios al Fiduciario (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos derivadas de la Emisión, que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados) en relación con los Certificados o el Patrimonio del Fideicomiso, respecto de sus obligaciones relacionadas con la emisión, distribución y pago de recursos al amparo de los Certificados contenidas en el Contrato de Fideicomiso, el título o títulos que documenten los Certificados y demás documentos referidos (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de dichas partes derivadas de las Emisiones, que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados), así como, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso

Los Certificados emitidos en la Emisión Inicial quedaron inscritos en el RNV con el 3239-1.80-2016-032, de conformidad con el oficio de autorización número 153/105940/2016, de fecha 26 de septiembre de 2016 expedido por la CNBV. Mediante oficio de actualización número 153/12440/2020 de fecha 16 de junio de 2020, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los Certificados con motivo de la Primera Emisión Subsecuente, quedando inscritos con el número 3239-1.80-2020-156. Mediante oficio de actualización número 153/12922/2020 de fecha 2 de diciembre de 2020, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los Certificados con motivo de la Segunda Emisión Subsecuente, quedando inscritos con el número 3239-1.80-2020-192.

Autorización de la CNBV para su publicación mediante oficio No. 153/12922/2020 de fecha 2 de diciembre de 2020.

Ciudad de México, a 11 de diciembre de 2020.

## ANEXOS

En virtud del último párrafo de la fracción segunda de los Artículos 14 y 35, fracción II, de la Circular Única, se adjunta al presente Aviso con Fines Informativos, la siguiente documentación:

- Anexo A** Título canjeado y depositado en Indeval.
- Anexo B** Opinión legal expedida por el licenciado en derecho independiente a que hace referencia el artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores.
- Anexo C** Instrucción del Administrador al Fiduciario para llevar a cabo la Segunda Llamada de Capital.
- Anexo D** Carta de Independencia.

**Anexo A**

Título canjeado y depositado en Indeval

"MIRAPI 16" S.D. INDEVAL INSTITUCIÓN PARA  
EL DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V.  
CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN  
DE VALORES

CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE PROYECTOS DE INVERSIÓN EMITIDOS BAJO EL  
MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL

Ciudad de México a 11 de diciembre de 2020

RECIBIDO  
10 Dic. 2020

El presente título al portador de certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión (el "Título") es emitido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Emisor"), actuando en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/2592 (el "Contrato de Fideicomiso") ampara 12,079,261 certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital (los "Certificados"), por un monto de \$924,481,250.00 M.N., sin expresión de valor nominal, de conformidad con lo que se establece en los artículos 62, 63, 64 y 63 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV") y el artículo 7, fracción IX de la Circular Única. Estos Certificados están inscritos en el Registro Nacional de Valores con el número 3239-1.80-2016-032 de conformidad con el oficio de autorización número 153/105940/2016 de fecha 26 de septiembre de 2016 expedido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Con motivo de la primera Emisión Subsecuente y mediante oficio de autorización número 153/12440/2020, de fecha 16 de junio de 2020, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los Certificados con motivo de la primera Emisión Subsecuente, quedando inscritos con el número 3239-1.80-2020-156. Adicionalmente, con motivo de la segunda Emisión Subsecuente y mediante oficio de autorización número 153/12922/2020, de fecha 2 de diciembre de 2020, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los Certificados con motivo de la segunda Emisión Subsecuente, quedando inscritos con el número 3239-1.80-2020-192.

La fecha de vencimiento final de los Certificados (incluyendo los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial y los Certificados correspondientes a las Emisiones Subsecuentes) es el 29 de septiembre de 2066, misma que podrá ser extendida conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y el presente Título.

El presente Título se expide para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), justificando así la posesión de los Certificados por dicha institución y la realización de todas las actividades para tal efecto por parte de Indeval para tal efecto en carácter de institución para el depósito de valores, en términos de lo dispuesto en la LMV.

En los términos del artículo 282 de la LMV, el presente Título no lleva cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

**INEXISTENCIA DE RECURSO. NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES A LOS TENEDORES. SÓLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISTRIBUIBLES QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, Y SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CERTIFICADOS, SALVO EN EL CASO DEL FIDUCIARIO CON LOS RECURSOS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO QUE SEAN DISTRIBUIBLES CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA HACER DISTRIBUCIONES CONFORME A LOS CERTIFICADOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A EL FIDEICOMITENTE, AL ADMINISTRADOR, AL REPRESENTANTE COMÚN, AL FIDUCIARIO Y/O AL INTERMEDIARIO COLOCADOR NI A SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, EL FIDUCIARIO INICIARÁ UN PROCESO DE DESINVERSIÓN, MISMO QUE, EN CASO DE QUE LAS CONDICIONES DE MERCADO LO PERMITAN, PODRÁ LLEVARSE A CABO**

MEDIANTE UNA ALTERNATIVA DE DESINVERSIÓN DISTINTA A LA LIQUIDACIÓN, O BIEN, A TRAVÉS DE LA LIQUIDACIÓN DE LOS ACTIVOS DE INVERSIÓN, A EFECTO DE QUE EL FIDUCIARIO RECIBA UNA CANTIDAD EN EFECTIVO EQUIVALENTE A, Y EN AMORTIZACIÓN DE, LAS INVERSIONES DEL FIDEICOMISO Y LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN CON BASE EN EL VALOR DE MERCADO DE LOS MISMOS, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN TODOS LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN. 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 EL FIDEICOMISO.

LA DISTRIBUCIÓN DE GANANCIAS O PÉRDIDAS A LOS TENEDORES SE HARÁ PROPORCIONALMENTE AL MONTO DE SUS APORTACIONES Y NO PODRÁ EXCLUIRSE A UNO O MÁS TENEDORES EN LA PARTICIPACIÓN INDIVIDUAL QUE LE CORRESPONDA DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS ASOCIADAS A LAS INVERSIONES CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, SIEMPRE Y CUANDO PARA EL CASO DE LA DISTRIBUCIÓN DE GANANCIAS EL TENEDOR DE QUE SE TRATE HAYA ATENDIDO EN TIEMPO Y FORMA LAS LLAMADAS DE CAPITAL.

EN TODO LO NO PREVISTO EN EL PRESENTE TÍTULO, SE ESTARÁ A LO DISPUESTO EN EL ACTA DE EMISIÓN.

#### CARACTERÍSTICAS

<b>Términos Definidos</b>	Los términos que inician con mayúscula y no se definen en el presente Título tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión.
<b>Emisor:</b>	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
<b>Fideicomitente:</b>	MIRA Manager, S. de R.L. de C.V.
<b>Fideicomisario en Segundo Lugar:</b>	MIRA Cerpi, L.P.
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar:</b>	Los Tenedores de Certificados.
<b>Administrador:</b>	MIRA Manager, S. de R.L. de C.V.
<b>Co-inversionista:</b>	MIRA Cerpi, L.P.
<b>Tipo de valores:</b>	Certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión, sujetos al mecanismo de llamadas de capital, de conformidad con lo previsto en los artículos 61, 62, 63 64, y 68 de la LMV, así como de conformidad con la Circular Única y demás disposiciones aplicables.
<b>Clave de pizarra:</b>	"MIRAPI 16"
<b>Monto Inicial de la Emisión:</b>	\$799,999,900.00 M.N.
<b>Monto Máximo de la Emisión:</b>	\$3,999,999,500.00 M.N.
<b>Monto de la primera Emisión Subsecuente:</b>	\$44,999,600.00 M.N.
<b>Monto de la segunda Emisión Subsecuente</b>	\$79,481,750.00 M.N.

Monto restante no colocado del Monto Máximo de la Emisión: \$3,275,518,250.00 M.N.

Precio de colocación de los Certificados en la Emisión Inicial: \$100.00 M.N., en el entendido que el precio de colocación de los Certificados correspondientes a Emisiones Subsecuentes que se pongan en circulación con motivo de una Llamada de Capital se dará a conocer en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente.

Precio de suscripción de los Certificados de la primera Emisión Subsecuente: \$50.00 M.N.

Precio de suscripción de los Certificados de la segunda Emisión Subsecuente: \$25.00 M.N. por Certificado

Tipo de oferta: Oferta pública restringida.

Número de Certificados de la Emisión Inicial: 7,999,999.

Número de Certificados de la primera Emisión Subsecuente: 899,992.

Número de Certificados de la segunda Emisión Subsecuente: 3,179,270

Fecha de Emisión Inicial: 29 de septiembre de 2016.

Fecha de primera Emisión Subsecuente: 24 de junio de 2020.

Fecha de segunda Emisión Subsecuente: 11 de diciembre de 2020

Acto Constitutivo: Contrato de Fideicomiso Irrevocable CIB/2592 de fecha 23 de septiembre de 2016, celebrado entre MIRA Manager, S. de R.L. de C.V., como Fideicomitente y Administrador; CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Fiduciario; MIRA Cerpi, L.P., como Fideicomisario en Segundo Lugar; y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común de los Tenedores.

Destino de los recursos: Los recursos que se obtengan de la emisión de los Certificados se destinarán para que el Fiduciario, ya sea directamente o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión, siguiendo las instrucciones del Administrador, pueda de forma directa o indirecta, adquirir, desarrollar, re-desarrollar, renovar, administrar, operar, arrendar y/o enajenar Inmuebles Urbanos de Uso Mixto e Inmuebles Urbanos Comerciales ubicados en México de conformidad con las Políticas de Inversión del Fideicomiso (o sin ajustarse a dichas Políticas de Inversión del Fideicomiso, cuando cuente con el consentimiento de la Asamblea de Tenedores), incluyendo, sin limitación, (i) el otorgamiento de cualquier tipo de créditos a desarrolladores, operadores y/o propietarios de inmuebles, el

cual se podrá otorgar bajo distintos esquemas, por ejemplo con o sin garantía, incluyendo créditos de deuda subordinada (*mezzanine*) el cual podrá ser otorgado de distintas formas, y/o (ii) inversiones de capital de cualquier tipo, incluyendo la suscripción o compra de acciones y partes sociales, la compra de derechos fideicomisarios o aportaciones al patrimonio de fideicomisos, y la compra de activos tangibles e intangibles, y/o (iii) la inversión en todo tipo de valores de deuda, capital o una combinación de deuda y capital (en conjunto, las "Inversiones").

- Destino de los recursos de la primera Emisión Subsecuente:** Gastos del Fideicomiso y Comisiones de Administración.
- Destino de los recursos de la segunda Emisión Subsecuente:** Gastos del Fideicomiso, Pago del Precio de la Inversión Chedraui Querétaro y Gastos de Predesarrollo del Proyecto y Gastos de Predesarrollo de la Inversión Masaryk
- Plazo de vigencia de la emisión:** 18,262 días, equivalentes a aproximadamente 600 meses, que equivalen a aproximadamente 50 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial.
- En caso que se extienda dicha vigencia, se deberá solicitar y obtener de la CNBV la autorización de la actualización de los Certificados, así como llevar a cabo la actualización en la BMV, a efecto de llevar a cabo el canje del presente Título, por un nuevo Título que refleje la fecha de vencimiento actualizada, en el entendido, que dicho canje deberá llevarse a cabo previo a la fecha de vencimiento que se señala en el presente.
- Fecha de vencimiento de los Certificados:** 29 de septiembre de 2066.
- Mecanismo de Oferta:** La oferta de Certificados se hará por asignación discrecional mediante la construcción de libro.
- Fuente de Pago:** Las Distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones, incluyendo, sin limitación, del Fiduciario, del Administrador, del Representante Común y del Intermediario Colocador, según se establece en el Contrato de Fideicomiso.
- Fines del Fideicomiso:** El fin del Contrato de Fideicomiso es crear una estructura para que el Fiduciario pueda (i) emitir y ofrecer públicamente y de forma restringida Certificados en México (ii) destinar los recursos derivados de la Emisión Inicial y cualquier Emisión Subsecuente para hacer Inversiones, ya sea directamente o a través de uno o varios Vehículos de Inversión, (iii) distribuir los productos de los Vehículos de Inversión e Inversiones, junto con otros montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso, entre los Tenedores y el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los términos establecidos en el 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 y que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i) a (iii) anteriores.

En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá:

(i) ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes, derechos y obligaciones que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso;

(ii) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso y en su caso, instruir sobre el establecimiento, mantenimiento y administración de las cuentas bancarias o de inversión de los Vehículos de Inversión, conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Temporales) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;

(iii) de conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo la Emisión Inicial y cada una de las Emisiones Subsecuentes, en los términos previstos en los Documentos de la Emisión;

(iv) de conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar y mantener el registro de los Certificados en el RNV y listar y mantener el listado de Certificados en la BMV y ofrecerlos públicamente en México, así como actualizar dicho registro y listado, según resulte necesario en virtud de las Llamadas de Capital o por cualquier otro motivo, con la asistencia y conforme a las instrucciones que para tal efecto reciba del Administrador;

(v) mantener y conservar la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos y sujeto a las condiciones del Contrato de Fideicomiso, dando cumplimiento a la Ley Aplicable en todo momento;

(vi) suscribir el Acta de Emisión y el título o títulos que documenten los Certificados así como depositarlos en Indeval (y en caso de ser necesario sustituirlos);

(vii) tener la titularidad de, o adquirir, derechos fideicomisarios, partes sociales, acciones, y/o cualquier otros derechos de cualquier Vehículo de Inversión;

(vi i) otorgar créditos o financiamientos a cualquier Vehículo de Inversión con la asistencia y conforme a las instrucciones que para tal efecto reciba del Administrador;

(ix) realizar Inversiones directamente conforme los términos del Contrato de Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que para tal efecto reciba del Administrador;

(x) celebrar el Contrato de Administración con el Administrador y el Contrato de Desarrollo con el Desarrollador, y cumplir con sus obligaciones al amparo de los mismos;

(xi) celebrar un contrato de administración sustituto con un administrador sustituto en caso que el Administrador sea removido o renuncie como administrador conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, así como celebrar un contrato de desarrollo sustituto con un desarrollador sustituto en caso que el Desarrollador sea removido o renuncie como desarrollador conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Desarrollo y, en cada caso cumplir con sus obligaciones al amparo de los mismos;

(xi:) celebrar el Contrato de Coinversión MIRA y el Contrato de Coinversión Ivanhoé, y cumplir con sus obligaciones al amparo de los mismos;

(xiii) celebrar un contrato de prestación de servicios con el Representante Común;

(xiv) celebrar el Contrato de Colocación con el Intermediario Colocador;

(xv) contratar a Deloitte Touche Tohmatsu como Auditor Externo, y sustituir al Auditor Externo de conformidad con las instrucciones del Administrador, con la aprobación previa del Comité Técnico como Asunto Reservado; en el entendido que dicha aprobación no será necesaria cuando el auditor externo sustituto sea cualquiera de PricewaterhouseCoopers, Ernst & Young, KPMG, o cualquiera de sus subsidiarias en México.

(xvi) contratar y sustituir al Valuador Independiente y al Valuador Inmobiliario de conformidad con las instrucciones del Administrador, con la aprobación previa del Comité Técnico; en el entendido, que dicha aprobación no será necesaria cuando el valuador independiente sea cualquiera de 414 Capital Inc, Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V., o Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V., o cualquiera de sus subsidiarias en México o cuando el valuador inmobiliario sea cualquiera de Cushman & Wakefield, S. de

R.L. de C.V.; Colliers Lomelin, S.A. de C.V.; CBRS, S. de R.L. de C.V.; Jones Lang LaSalle, S.A. de C.V.; Coldwell Banker, S.A. de C.V.; Tasaciones Inmobiliarias México, S.A. de C.V., o cualquiera de sus subsidiarias en México;

(xvii) en caso que ocurra un Evento de Disolución, y si así lo determina la Asamblea de Tenedores, tomar las acciones previstas en el Contrato de Fideicomiso;

(xviii) pagar, con recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, cualquier obligación de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Emisión, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa, hacer distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;

(xix) preparar y proveer toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso y otros contratos de los que el Fideicomiso sea parte;

(xx) invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Temporales;

(xxi) conforme a las instrucciones del Administrador, celebrar cualquier operación de cambio de divisas para convertir a Dólares, Pesos o cualquier otra moneda, como lo instruya el Administrador, cualesquiera cantidades recibidas en las Cuentas 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, en la fecha de las operaciones de cambio de divisas aplicables;

(xxii) llevar a cabo todos los actos y gestiones que resulten necesarios o convenientes para cumplir en todo momento con el régimen fiscal previsto en el Contrato de Fideicomiso;

(xxiii) otorgar los poderes especiales y/o generales limitados que se requieran para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las Personas que el Fideicomitente, el Administrador y/o el Representante Común designen, según corresponda de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración;

(xxiv) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, celebrar operaciones financieras derivadas a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, incluyendo el

obtener coberturas respecto de cualquier moneda y tasas de interés, y para firmar todos y cualesquiera contratos relacionados con las mismas, incluyendo contratos marco de operaciones financieras derivadas, suplementos y sus anexos y confirmaciones; en el entendido, que en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos;

(x>v) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, de conformidad con los términos de la Sección 9.8 del Contrato de Fideicomiso, así como constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales respecto a todo tipo de obligaciones o compromisos que asuma el Fiduciario o cualquiera de los Vehículos de Inversión (incluyendo, sin limitación, asumir la calidad de obligado solidario o avalista, y/o transferir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía o establecer reservas específicas de la Cuenta General a fin de garantizar los pagos o aportaciones a ser realizados respecto de cualquier Inversión), únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance;

(x>vi) contratar con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría y/o proporcionar al Representante Común, con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitar conforme a la Sección 6.1(a)(xiv) del mismo;

(x>vii) llevar a cabo cualquier acto necesario para inscribir el Fideicomiso y/o cualquier otro Documento de la Emisión que se requiera en el Registro Único de Garantías Mobiliarias;

(x>viii) contratar Asesores Independientes a solicitud del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso; y

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

#### **Patrimonio del Fideicomiso:**

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el patrimonio del Fideicomiso se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos: (i) la Aportación Inicial; (ii) la Aportación Adicional; (iii) el Monto Inicial de la Emisión; (iv) cada uno de los Montos Adicionales de la Emisión; (v) cada uno

de los Montos Adicionales Requeridos; (vi) cualesquier derechos fideicomisarios o participaciones en cualquier Vehículo de Inversión que sean propiedad o adquiera el Fiduciario para realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (vii) cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado 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, cualquier pagaré o instrumento de garantía relacionado con los mismos); (viii) cualesquier pagos, activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario de los Vehículos de Inversión; (ix) cualesquier pagos, activos, bienes (incluyendo bienes inmuebles) o derechos que reciba el Fiduciario de las Inversiones, o que constituyan Inversiones, en cada caso, realizadas directamente por el Fiduciario en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o derivados de dichas Inversiones o una desinversión de las mismas; (x) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (xi) todas y cualquier cantidad derivada de la inversión de las cantidades depositadas de las Cuentas de Fideicomiso en Inversiones Temporales; (xii) todos y cada uno de los demás activos, recursos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario por cualquier título en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo contratos de cobertura; y (xiii) todos y cada uno de los montos en efectivo y cualesquiera 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.

#### Emisión de los Certificados:

De conformidad con los artículos 62, 63, 64, y 68 de la LMV, el artículo 7, fracción IX de la Circular Única, los términos y condiciones convenidos en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y en el presente Título, el Fiduciario de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba del Administrador, emitirá los Certificados de conformidad con lo siguiente:

- (i) En la Fecha de Emisión Inicial el Fiduciario conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, realizará la Emisión Inicial en la Fecha de Emisión Inicial por un monto igual al 20% del Monto Máximo de la Emisión, emitiendo 7,999,999 Certificados, los cuales deberán ser inscritos en el RNV,

listados en la BMV y ofrecidos públicamente en México a un precio de \$100.00 cada uno; en el entendido, que en ningún caso se podrá ampliar el Monto Máximo de la Emisión una vez que el Fiduciario haya realizado la primer Llamada de Capital, salvo que se cuente con el consentimiento de los Tenedores que representen el 75% de los Certificados en circulación con derecho a voto de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; y

(ii) Sujeto a la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV, en o antes de que tenga lugar cada Fecha de Emisión Subsecuente, el Fiduciario emitirá Certificados adicionales, los cuales deberán ser inscritos en el RNV, listados en la BMV y entregados a los Tenedores que cumplan con la Llamada de Capital correspondiente y paguen el precio respectivo en función del número de Certificados del que sean titulares al cierre de operaciones de la Fecha de Registro conforme a las siguientes fórmulas:

(1) Para determinar el número de Certificados que el Fiduciario emitirá en la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, se utilizará la siguiente fórmula:

$$X_i = (2^n)(Y_1/100)$$

Donde:

$X_i$  = Número de Certificados que correspondería emitir en la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente; asumiendo que todos los Tenedores han pagado todos los Certificados que les hubiera correspondido pagar conforme a las Llamadas de Capital previas.

$Y_1$  = Monto Adicional Requerido correspondiente, redondeado a aquel número inmediato superior que provoque que el resultado de  $X_i$  siempre sea un número entero.

$n$  = Número de Llamada de Capital correspondiente.

$i$  = Número de Llamada de Capital para cada factor.

(2) Para determinar el precio que los Tenedores deberán pagar por cada Certificado que el Fiduciario emita en la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente (el "Precio por Certificado"), se utilizará la siguiente fórmula:

$$P_i = Y_i/X_i$$

Donde:

$P_i$  = Precio por Certificado; en el entendido, que para calcular  $P_i$  se utilizarán hasta diez puntos decimales.

- (3) Para determinar el número de Certificados que cada Tenedor Registrado debe pagar por cada Certificado del que haya sido titular en la Fecha de Registro correspondiente, se determinará utilizando la siguiente fórmula:

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

Donde:

$C_i$  = Número de Certificados que un Tenedor Registrado debe pagar por cada Certificado del que haya sido titular en la Fecha de Registro correspondiente.

Los cálculos descritos en los numerales (1), (2) y (3) anteriores serán realizados por el Administrador, quien a su vez notificará el resultado de los mismos al Fiduciario y al Representante Común para su validación, previo al envío de la instrucción que hará llegar al Fiduciario para llevar a cabo la Llamada de Capital. El número de Certificados que cada Tenedor Registrado deberá pagar resultará de multiplicar (i) el número de Certificados que dicho Tenedor Registrado mantenga al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, por (ii) el factor de suscripción que resulte de la fórmula descrita en (3); en el entendido que el resultado de dicha multiplicación se redondeará al entero inferior más próximo de ser necesario.

#### Llamadas de Capital:

Cada Tenedor, por el hecho de adquirir Certificados, ya sea en la oferta pública restringida o en el mercado secundario (i) se achiere a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, y asume todas las obligaciones y derechos derivados de los mismos; y (ii) conviene y se obliga con el Fiduciario a realizar aportaciones de dinero al Fideicomiso en cada ocasión en que el Fiduciario efectúe una Llamada de Capital con el propósito de lograr la consecución de los Fines del Fideicomiso, por los montos, en las fechas y conforme a los demás términos previstos a continuación.

Durante el Periodo de Inversión, el Fiduciario, conforme a las instrucciones que reciba del Administrador, podrá en cualquier momento requerir a los Tenedores para que aporten cantidades

de dinero para realizar Inversiones y para los demás propósitos previstos en el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Emisión (cada uno de dichos requerimientos, una "Llamada de Capital"); en el entendido, que el Fiduciario únicamente podrá realizar Llamadas de Capital si los recursos netos de la Emisión Inicial, excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría, han sido totalmente utilizados (o reservados para ser utilizados) para efectuar Pagos del Fideicomiso; o bien, en caso que dichos recursos netos de la Emisión Inicial, excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría, resulten insuficientes para realizar (o para reservar para su posterior realización) cualquiera de dichos pagos. Una vez concluido el Periodo de Inversión, el Fiduciario únicamente podrá realizar Llamadas de Capital en los siguientes casos:

- (i) para pagar Gastos del Fideicomiso, Comisión de Administración, cualquier endeudamiento incurrido por el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, y cualesquiera otros pagos de conformidad con los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el Contrato de Desarrollo;
- (ii) para pagar Inversiones Previamente Acordadas; y
- (iii) para pagar Inversiones de Seguimiento.

en el entendido, que en cualquier momento y de tiempo en tiempo el Fiduciario, conforme a las instrucciones que reciba del Administrador, deberá llevar a cabo las Llamadas de Capital que resulten necesarias de conformidad con lo previsto en la Sección 9.10(b) y/o Sección 9.10(f) del Contrato de Fideicomiso.

Previo a cada Llamada de Capital, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, con copia al Representante Común una instrucción (cada una, una "Instrucción para Llamada de Capital"), al menos 1 Día Hábil previo a aquel en que se vaya a publicar el Aviso de Llamada de Capital respectivo, en la que se deberá especificar, entre otros:

- (i) el monto total, en Pesos, a ser fondeado por los Tenedores con motivo de dicha Llamada de Capital (el "Monto Adicional Requerido"), el cual no podrá ser superior, junto con el Monto Inicial de la Emisión y todos los Montos Adicionales Requeridos anteriores, al Monto Máximo de la Emisión, y una descripción general del destino que se dará a los recursos respectivos;
- (ii) el número de Certificados que se emitirán con motivo de dicha Llamada de Capital, el Precio por Certificado que

corresponda a dichos Certificados y el número de Certificados que cada Tenedor Registrado debe pagar por cada 1 Certificado del que haya sido titular en la Fecha de Registro correspondiente;

- (iii) la Fecha Ex-Derecho, la Fecha de Registro, la Fecha Límite de Suscripción y el Día Hábil en que los Tenedores deberán pagar, a través de Indeval, la porción del Monto Adicional Requerido que les corresponda, es decir, la cantidad que resulte de multiplicar el Precio por Certificado de dicha Llamada de Capital por el número de Certificados que les corresponda suscribir y pagar por cada Certificado del que cada Tenedor Registrado haya sido titular en la Fecha de Registro respectiva, el cual deberá ser el segundo Día Hábil posterior a la Fecha de Límite de Suscripción (la "Fecha de Emisión Subsecuente"), así como la cuenta en Indeval en la cual deberá hacerse dicho pago; y
- (iv) el formato de carta (la "Carta de Cumplimiento") que deberá suscribir cada entidad financiera depositante en Indeval a través de la cual los Tenedores Registrados mantengan sus Certificados, misma que incluirá (1) el número de Certificados que dicho depositante mantiene en Indeval por cuenta del Tenedor Registrado respectivo; (2) el número de Certificados de dicha Emisión Subsecuente que le corresponderán a dicho Tenedor Registrado; (3) los datos de la cuenta en Indeval a la cual deberán acreditársele los Certificados de dicha Emisión Subsecuente; y (4) la mención de que el Tenedor Registrado se obliga a pagar una cantidad igual a la que resulte de multiplicar el Precio por Certificado de dicha Llamada de Capital por el número de Certificados que le corresponda suscribir y pagar, precisamente en la Fecha de Emisión Subsecuente, y la mención de que cada Carta de Cumplimiento deberá ser entregada al Fiduciario el Día Hábil siguiente a la Fecha de Registro.

El Fiduciario, con por lo menos 16 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente que corresponda, publicará en Emisnet un aviso (cada uno, un "Aviso de Llamada de Capital") en el que se deberá reflejar los términos contenidos en la Instrucción para Llamada de Capital correspondiente, debiendo dar dicho aviso por escrito a Indeval con la misma anticipación. Cada Aviso de Llamada de Capital deberá ser publicado nuevamente en Emisnet cada 2 Días Hábiles contados a partir del primer anuncio y hasta la Fecha de Emisión Subsecuente.

En la Fecha de Emisión Subsecuente, el Fiduciario, a través del Indeval, con base en la información que hubiere recibido por parte de Indeval, transferirá el número de Certificados de la

Emisión Subsecuente correspondiente a aquellos Tenedores Registrados que efectivamente paguen, en esa misma fecha, la porción del Monto Adicional Requerido que les corresponda.

Las obligaciones relacionadas con cada Llamada de Capital en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso serán a cargo de cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro relativa a dicha Llamada de Capital sea titular de Certificados en términos de la Ley Aplicable, sin dar efectos, respecto de dicha Llamada de Capital, a las transferencias realizadas con posterioridad a dicha Fecha de Registro (cada uno, un "Tenedor Registrado"). Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera Certificados en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho, no será considerado como Tenedor Registrado y no podrá participar en la Llamada de Capital respectiva, y en caso de que el Tenedor Registrado correspondiente no cumpla con las obligaciones derivadas de la misma, dicho Tenedor sufrirá la dilución punitiva prevista en el Contrato de Fideicomiso. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados en o con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, deberá suscribir antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en base al número de Certificados de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la Fecha de la Emisión Adicional ya no es titular de los mismos.

El Fiduciario deberá mantener siempre, con la asistencia y con la información que le proporcionen el Administrador e Indeval, un registro en el que conste, por cada Tenedor, el monto de las aportaciones recibidas por el Fideicomiso como resultado de la colocación de los Certificados de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes, incluyendo aquellos que en su caso se coloquen al finalizar el Periodo de Cura.

El Fiduciario, al Día Hábil siguiente de finalizado el plazo para acudir a la Llamada de Capital respectiva, deberá proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general la siguiente información (i) la descripción de las características de la Llamada de Capital correspondiente; (ii) el Monto Adicional Requerido que no fue cubierto respecto a dicha Llamada de Capital, así como el porcentaje que ello representa respecto del total de la llamada de capital que haya efectuado, así como el monto efectivamente cubierto por los Tenedores respecto de dicha Llamada de Capital; (iii) la afectación al plan de negocios derivada del incumplimiento a la Llamada de Capital respectiva; y (iv) las medidas a adoptarse en caso de incumplimiento a la Llamada de Capital respectiva, así como el plazo de su implementación. Asimismo, en su momento, el Fiduciario proporcionará a la CNBV, a la BMV y al público en

general el resultado de la aplicación de las medidas descritas en el sub-inciso (iv) anterior, una vez vencido el plazo determinado para su adopción. La información descrita en el presente párrafo deberá ser transmitida a la BMV a través de Emisnet y posteriormente en la misma fecha a la CNBV a través del STIV-2. Lo anterior previas instrucciones del Administrador y con base en la información entregada por el mismo al Fiduciario con anticipación.

**Periodo de Cura y Cancelación de Certificados:**

Cualquier Tenedor Registrado que no hubiese efectuado el pago al que estuviere obligado en una Fecha de Emisión Subsecuente (ya sea que hubiese entregado o no su Carta de Cumplimiento), podrá subsanar dicho incumplimiento durante el periodo que iniciará el Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente y que terminará el 5º Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente (el "Periodo de Cura") mediante: (i) la entrega de una Carta de Cumplimiento al Fiduciario a más tardar el 2º Día Hábil anterior a aquel en que termine el Periodo de Cura, en el entendido, que dicha carta deberá señalar que el Tenedor Registrado se obliga a pagar una cantidad igual a la descrita en el inciso (ii) siguiente, precisamente en el Día Hábil en que termina el Periodo de Cura; y (ii) el pago precisamente el Día Hábil en que termina el Periodo de Cura y a la cuenta señalada en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente, por cada 1 Certificado del que haya sido titular en la Fecha de Registro correspondiente, de una cantidad equivalente a (1) el Precio por Certificado, *más* (2) intereses moratorios a razón de una tasa anual equivalente a la que resulte mayor entre: (i) multiplicar la TIE Aplicable *por* 2; o (ii) la Tasa de Retorno Preferente, en cada caso, calculadas sobre dicho Precio por Certificado, *por* el número de días naturales que hubieren transcurrido entre la Fecha de Emisión Subsecuente y el Día Hábil en que termina el Periodo de Cura, sobre una base de un año de 360 días; en el entendido, que dichos intereses moratorios serán depositados en la Cuenta de Distribuciones y serán considerados como provenientes de una Inversión. Para efectos de claridad, los Certificados que se entreguen durante el Periodo de Cura forman parte de la Emisión Subsecuente de que se trate.

El Día Hábil en que termine el Periodo de Cura, el Fiduciario transferirá, a través de Indeval, el número de Certificados de la Emisión Subsecuente que corresponda a aquellos Tenedores Registrados que efectivamente paguen, en esa misma fecha, la cantidad señalada en el inciso (ii) del párrafo anterior. Para efectos de claridad, Indeval no intervendrá en, ni será responsable de, el cálculo de las penalidades aplicables en el Periodo de Cura previstas en el presente apartado.

El Día Hábil siguiente a aquel en que concluya un Periodo de Cura, de forma automática y sin necesidad de acto posterior

alguno, todos los Certificados que no hubiesen sido pagados por los Tenedores se tendrán, para todos los efectos legales a que haya lugar, por cancelados, y el Fiduciario y el Representante Común deberán llevar a cabo todos los actos necesarios o convenientes, según le sea instruido por el Administrador en caso del Fiduciario, para retirar o sustituir de Indeval el título que documente dichos Certificados.

El Fiduciario deberá solicitar (i) a la CNBV, que lleve a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV, de conformidad con el tercer párrafo del inciso II del artículo 14 de la Circular Única; y (ii) a la BMV, que lleve a cabo la actualización de sus registros, de conformidad con lo establecido en el Reglamento Interior de la BMV; para reflejar, en su caso, el número de Certificados que se hayan cancelado.

#### **Dilución Punitiva:**

En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital que se apartado "Llamadas de Capital" de este Título, si un Tenedor Registrado no paga los Certificados que le corresponda suscribir 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 que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no pagó Certificados que le correspondían. En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí pagaron los Certificados que se emitieron en la Emisión Subsecuente. De esta forma, a través de la dilución punitiva, (i) el número de Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital en relación con el monto de dicha Emisión Subsecuente será mayor respecto del número de Certificados que se emitieron en la Emisión Inicial en relación con el Monto Inicial de la Emisión; y (ii) el precio de dichos Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital será menor al precio de los Certificados previamente emitidos, según se determinen, en cada caso, basado en el monto de dicha Emisión Subsecuente, conforme a las fórmulas que se detallan en el apartado "Emisión de los Certificados" de este Título.

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:

- (i) en las distribuciones que realice el Fiduciario y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los

Tenedores respecto de los Certificados, ya que dichas distribuciones y pagos se realizarán con base en el número de Certificados en circulación al momento en que se lleven a cabo;

- (ii) 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 en circulación al momento que se realicen las Asambleas de Tenedores o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;
- (iii) en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, ya que dichos derechos se calculan con base en el número de Certificados en circulación al momento de designación; y
- (iv) en el derecho a suscribir Certificados que se emitan en Emisiones Subsecuentes, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados de los que sea titular el Tenedor en la Fecha de Registro que se establezca en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados que adquirió dicho Tenedor en la Fecha de Emisión Inicial.

**Asamblea de Tenedores:**

(a) La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y se registrará, por lo previsto en este apartado, por las disposiciones contenidas en el artículo 68 y demás aplicables de la LMV, y en lo no previsto, por los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y demás artículos correlativos de la LGTOC, siendo todas las resoluciones adoptadas en dicha asamblea, válidas y obligatorias para todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(b) Los Tenedores se reunirán en Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Representante Común y el Fiduciario o, tratándose del supuesto previsto en el siguiente párrafo, por el Representante Común. El Administrador, el Fiduciario y el Representante Común podrán, individualmente, solicitar en cualquier momento al Fiduciario y/o al Representante Común que convoquen a una Asamblea de Tenedores para tratar cualquier tema que competa a la misma; en el entendido, que el Fiduciario, previa publicación de la convocatoria respectiva, obtendrá el visto bueno del Representante Común. El Fiduciario y el Representante Común deberán llevar a cabo la convocatoria dentro de los 10 días naturales siguientes a la recepción de la solicitud correspondiente y, en caso de incumplimiento de esta

obligación, el Representante Común estará facultado para expedir la convocatoria mencionada para la reunión de la Asamblea de Tenedores.

(c) Los Tenedores que en lo individual o colectivamente representen el 25% o más de la totalidad de los Certificados en circulación en la fecha de que se trate, tendrán el derecho de solicitar por escrito al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro de los 10 días naturales siguientes a la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia competente del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores que individualmente o en conjunto mantengan el 25% o más del total de los Certificados en circulación, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

(d) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán al menos una vez en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional y a través de Emisnet, con al menos 10 días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse y serán entregadas, en esa misma fecha, al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por correo electrónico, según corresponda. En dicha convocatoria se expresarán los puntos del orden del día que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse, en el entendido, que en dicho orden del día no deberán aparecer rubros o puntos a tratarse y discutirse como "asuntos generales". Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en las oficinas del Representante Común en la Ciudad de México, México o en el lugar que se indique en la convocatoria, en el entendido, que este último tendrá que ubicarse dentro del domicilio social del Fiduciario, es decir, la Ciudad de México, México.

(e) La información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberán estar disponibles de forma gratuita para la revisión por parte de los Tenedores que lo requieran en las oficinas del Representante Común, según se indique en la convocatoria respectiva, con por lo menos 10 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores.

(f) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen el 25% o más de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplaze 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. Una vez que se declare instalada una Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán desintegrarla para evitar su celebración. 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, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto del(los) asunto(s) que se trate(n).

(g) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen el 25% o más de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación, en cuyo caso, el Administrador deberá suspender las Inversiones sujetas a dicha oposición judicial.

(h) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen el 25% o más de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador, o a quien se encomienden dichas funciones, por el incumplimiento a sus obligaciones; en el entendido, que las acciones que tengan por objeto exigir dicha responsabilidad prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

(i) Para concurrir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán entregar al Representante Común sus constancias de depósito que expida el Indeval, así como el listado interno de posiciones 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 1 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 testigos o por cualquier otro medio autorizado por la Ley Aplicable.

(j) El Administrador, el Fiduciario y el Representante Común tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores con voz pero sin derecho a emitir un voto actuando en dichas calidades, por lo que dichas Personas no tendrán responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por dichas Asambleas de

Tenedores. El Representante Común actuará como presidente en cada Asamblea de Tenedores y designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) o, en su defecto, actuará como Secretario y/o escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores, las Personas que los Tenedores designen por mayoría en la Asamblea de Tenedores de que se trate; en el entendido, que el Fiduciario no podrá tener cargo alguno en las Asambleas de Tenedores.

(k) El secretario de la Asamblea de Tenedores deberá levantar un acta reflejando las resoluciones adoptadas por los Tenedores. En el acta se incluirá una lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes y por los escrutadores. El Representante Común será responsable de conservar el acta firmada de la Asamblea de Tenedores, así como copia de todos los documentos presentados a la consideración de la Asamblea de Tenedores, los cuales podrán ser consultados por los Tenedores en todo momento y de los cuales el Representante Común deberá entregar una copia simple al Fiduciario. Los Tenedores tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

(l) No obstante cualquier disposición en contrario en el Contrato de Fideicomiso, o en el presente Título, las resoluciones de los Tenedores tomadas fuera de asamblea con el voto unánime de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados en circulación con derecho a voto, tendrán la misma validez como si dichas resoluciones hubieren sido tomadas dentro de una asamblea; en el entendido, que las resoluciones unánimes tomadas fuera de asamblea deberán confirmarse por escrito y notificarse al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

#### Quorum de instalación de la Asamblea de Tenedores

(a) Quórum General. Salvo por lo establecido en los incisos (b), (c), (d), (e), (f), (g) y (h) siguientes, y lo expresamente dispuesto en otras Secciones del presente Título o del Contrato de Fideicomiso, para que una Asamblea de Tenedores se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores los Tenedores que representen al menos la mayoría de los Certificados en circulación con derecho a voto; en el entendido, que si no se cumple con dicho quórum de asistencia y la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de una segunda o ulterior convocatoria, la asamblea se considerará válidamente instalada con cualquier número de Tenedores presentes con derecho a voto. Todas las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores, ya sea en primera o ulterior convocatoria, deberán ser aprobadas por la mayoría de votos de los Tenedores presentes en la misma. Lo anterior, en el entendido, que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso deberán abstenerse de votar en las decisiones respecto a (i) Inversiones,

Reinversiones, adquisiciones del Fideicomiso y Desinversiones; (ii) modificaciones al Contrato de Administración o cambios a la Comisión de Administración; y (iii) modificaciones al Contrato de Desarrollo o cambios a las Comisiones por Transacción.

(b) Remoción del Administrador con Causa e Instrucción para la Venta de Activos Generadores de Ingresos Estabilizados. Para que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre la remoción del Administrador con Causa, de conformidad con el inciso (a) del apartado "Facultades de la Asamblea de Tenedores" del presente Título, o sobre las instrucciones del Administrador para que lleve a cabo una venta de Activos Generadores de Ingresos Estabilizados en términos de la Sección 9.11(c) del Contrato de Fideicomiso, se considere válidamente instalada en primer o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen al menos el 66% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores deberán estar presentes, y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores serán adoptadas válidamente cuando se aprueben por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos 66% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores; en el entendido, que los Tenedores que sean Competidores deberán abstenerse de votar en las decisiones respecto de la remoción del Administrador.

(c) Remoción del Administrador sin Causa. Para que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre la remoción del Administrador sin Causa, de conformidad con el inciso (b) del apartado "Facultades de la Asamblea de Tenedores" del presente Título, se considere válidamente instalada en primer o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen al menos el 75% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores deberán estar presentes, y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores serán adoptadas válidamente cuando se aprueben por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores; en el entendido, que los Tenedores que sean Competidores deberán abstenerse de votar en las decisiones respecto de la remoción del Administrador y en las decisiones respecto de la venta de Activos Generadores de Ingresos Estabilizados.

(d) Remoción del Desarrollador con Causa de Desarrollador. Para que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre la remoción del Desarrollador con Causa de Desarrollador de conformidad con el inciso (c) del apartado

"Facultades de la Asamblea de Tenedores" del presente Título se considere válidamente instalada en primer o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen al menos el 66% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores deberán estar presentes, y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores serán adoptadas válidamente cuando se aprueben por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores; en el entendido, que los Tenedores que sean Competidores deberán abstenerse de votar en las decisiones respecto de la remoción del Desarrollador.

(e) Remoción del Desarrollador sin Causa de Desarrollador. Para que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre la remoción del Desarrollador sin Causa de Desarrollador de conformidad con el inciso (d) del apartado "Facultades de la Asamblea de Tenedores" del presente Título se considere válidamente instalada en primer o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen al menos el 75% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores deberán estar presentes, y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores serán adoptadas válidamente cuando se aprueben por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores; en el entendido, que los Tenedores que sean Competidores deberán abstenerse de votar en las decisiones respecto de la remoción del Desarrollador.

(f) Remoción o sustitución del Representante Común; Modificación al Acta de Emisión o a los títulos que amparen Certificados; Extensión a la vigencia de la Emisión. Para que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre (i) la remoción o sustitución del Representante Común de conformidad con el inciso (e) del apartado "Facultades de la Asamblea de Tenedores" del presente Título; (ii) la modificación al Acta de Emisión de conformidad con el inciso (l) del apartado "Facultades de la Asamblea de Tenedores" del presente Título; (iii) la modificación al título o títulos que amparen a los Certificados de conformidad con el inciso (p) del apartado "Facultades de la Asamblea de Tenedores" del presente Título; o (iv) aprobar el Evento de Disolución al que se refiere el inciso (iv) del apartado "Evento de Disolución" del presente Título; en cada caso, se considere válidamente instalada en primer convocatoria, los Tenedores que representen al menos el 75% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores deberán estar presentes, y para que una Asamblea de Tenedores se considere

válidamente instalada en segunda o ulterior convocatoria, deberán estar presentes cualquier número de Certificados con derecho a voto. Todas las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores, ya sea en primer o ulterior convocatoria, deberán ser aprobadas por al menos la mayoría de votos de los Tenedores presentes en la misma.

(g) Reaperturas. Para que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre cualquier reapertura o ampliación del Monto Máximo de la Emisión de conformidad con el inciso (n) del apartado "Facultades de la Asamblea de Tenedores" del presente Título que se pretenda llevar a cabo después de que ocurra la primera Llamada de Capital se considere válidamente instalada en primer o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen al menos el 75% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores deberán estar presentes, y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores serán adoptadas válidamente cuando se aprueben por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores; en el entendido, que cualquier Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre cualquier reapertura o ampliación del Monto Máximo de la Emisión previo a que ocurra la primera Llamada de Capital, deberá estar sujeta a los quórums de instalación y votación descritos en esta Sección.

(h) Cancelación del registro en el RNV. Para que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre la cancelación del registro de los Certificados en el RNV de conformidad con el inciso (t) del apartado "Facultades de la Asamblea de Tenedores" del presente Título que se pretenda llevar a cabo después de que ocurra la primera Llamada de Capital se considere válidamente instalada en primer o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen al menos el 95% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores deberán estar presentes, y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores serán adoptadas válidamente cuando se aprueben por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 95% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores.

(i) Asistencia a Asambleas de Tenedores. Para poder asistir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán entregar las constancias emitidas por Indeval y el listado de Tenedores emitido para dichos fines por la casa de bolsa o intermediario correspondiente, si es el caso, respecto de los Certificados que le pertenezcan a dichos Tenedores, al Representante Común en el lugar indicado en la convocatoria respectiva a más tardar el

Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. Los Tenedores podrán estar representados en la Asamblea de Tenedores por cualquier apoderado, autorizado por una carta poder, firmada ante dos testigos, o por cualquier otro medio autorizado por la Ley Aplicable.

(j) Cálculo de Quórum. Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados en circulación con derecho a voto en ese momento, y en dichas Asambleas de Tenedores, los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados de los que sean titulares, computándose un voto por cada Certificado en circulación con derecho a voto respecto al asunto en cuestión.

(k) Conflicto de Interés. Los Tenedores que (i) sean personas relacionadas de los Vehículos de Inversión o del Administrador; o (ii) tengan un conflicto de interés, deberán abstenerse de votar en aquellas Asambleas de Tenedores en las que se discuta, y en su caso, apruebe, cualesquiera incrementos en los esquemas de compensación, comisiones por administración o cualesquier otras comisiones pagaderas por el Fideicomiso en favor del Administrador o del Desarrollador, o a cualquiera de los miembros del Comité Técnico en términos del inciso (l) del apartado "Facultades de la Asamblea de Tenedores" del presente Título; sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores respectiva. Asimismo, los Tenedores que tengan un conflicto de interés respecto de cualquier asunto que deba aprobar una Asamblea de Tenedores deberán abstenerse de votar en la misma, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores respectiva.

**Facultades de la Asamblea de Tenedores:**

La Asamblea de Tenedores tendrá, además de las enumeradas en otras Secciones del Contrato de Fideicomiso o las que resulten de la Ley Aplicable, las siguientes facultades:

(a) discutir y, en su caso, aprobar la remoción del Administrador con Causa conforme a los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso y Contrato de Administración;

(b) discutir y, en su caso, aprobar la remoción del Administrador sin Causa conforme a los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso y Contrato de Administración; en el entendido, para evitar dudas, que dicha remoción sin Causa sólo podrá tener lugar después de que se cumplan 3 años cortados a partir de la Fecha de Emisión Inicial;

- (c) discutir y, en su caso, aprobar la remoción del Desarrollador con Causa de Desarrollador conforme a los términos previstos en el Contrato de Desarrollo;
- (d) discutir y, en su caso, aprobar la remoción del Desarrollador sin Causa de Desarrollador conforme a los términos previstos en el Contrato de Desarrollo;
- (e) discutir y, en su caso, aprobar la remoción y/o sustitución del Representante Común de conformidad con lo establecido en la Sección 6.3 del Contrato de Fideicomiso;
- (f) discutir y, en su caso, aprobar la remoción y/o sustitución del Fiduciario de conformidad con lo establecido en la Sección 7.4 del Contrato de Fideicomiso;
- (g) discutir, y en su caso, aprobar cualquier Inversión que no cumpla con las Políticas de Inversión del Fideicomiso;
- (h) discutir y, en su caso, aprobar cualesquiera modificaciones a las Políticas de Inversión que hubieren sido propuestas por el Administrador;
- (i) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier operación con Personas Relacionadas del Fideicomitente, el Administrador, el Fondo Paralelo, el Desarrollador o Ivanhoé que pudieren representar un conflicto de interés y que no se encuentre previstas en la Política de Operaciones con Personas Relacionadas;
- (j) discutir y, en su caso, aprobar cualesquiera modificaciones a la Política de Operaciones con Personas Relacionadas que hubieren sido propuestas por el Administrador;
- (k) aprobar cualquier endeudamiento que afecte el Patrimonio del Fideicomiso (ya sea directamente o a través de un Vehículo de Inversión), que no se ubique dentro de los Lineamientos de Apalancamiento, a propuesta del Administrador y conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;
- (l) discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso (incluyendo sin limitar, modificaciones a los Fines del Fideicomiso), el Contrato de Administración, al Contrato de Desarrollo y a los demás Documentos de la Emisión, incluyendo sin limitar, al Acta de Emisión, así como cualquier incremento a cualquiera de los esquemas de compensación, comisiones por administración o cualesquier otras comisiones pagaderas por el Fideicomiso en

favor del Administrador, o a cualquiera de los miembros del Comité Técnico;

(m) discutir y, en su caso, calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;

(n) discutir y, en su caso, aprobar cualquier reapertura o ampliación del Monto Máximo de la Emisión o del número de Certificados;

(o) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier extensiones al Periodo de Inversión y/o al Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo (distintas a las extensiones a ser aprobadas por el Administrador a su entera discreción);

(p) discutir y, en su caso, aprobar, cualesquier modificaciones al título que ampare los Certificados;

(q) discutir y, en su caso, aprobar la terminación anticipada del Fideicomiso;

(r) aprobar los Lineamientos de Apalancamiento, así como cualquier modificación a los mismos;

(s) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier otros asuntos presentados por el Administrador o cualquier otra persona facultada para hacerlo a la Asamblea de Tenedores; y

(t) discutir y, en su caso, aprobar la cancelación del registro de los Certificados en el RNV.

**Integración del Comité Técnico:**

(a) El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 miembros, de los cuáles por lo menos la mayoría deberán ser Miembros Independientes, a quienes se designará conforme a lo siguiente:

- (i) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación, tendrán derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente o suplentes, según los Tenedores determinen a su discreción, en cuyo caso deberá señalarse el orden según el cual cada persona suplirá a la otra en caso de ausencia) en cualquier Asamblea de Tenedores convocada para tal efecto por cada 25% de los Certificados que se encuentren en circulación. Dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario y el Representante Común deberán

convocar a una Asamblea de Tenedores (la "Asamblea Inicial") para que los Tenedores ejerzan el derecho aquí previsto, en el entendido que dicha Asamblea de Tenedores será el órgano encargado de calificar si cualquier miembro del Comité Técnico cumple con los requisitos previstos en la definición de "Persona Independiente" y, por lo tanto, debe considerarse como Miembro Independiente.

(ii) Sin perjuicio de la facultad que tiene de revocar el nombramiento de todos los miembros del Comité Técnico (en cuyo caso los miembros cuya designación haya sido revocada no podrán ser designados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su designación), la Asamblea de Tenedores podrá en cualquier momento designar y, en su caso, revocar la designación, de hasta 2 miembros del Comité Técnico que en todo caso deberá calificar como Miembros Independientes.

(iii) El Administrador, en cualquier momento, podrá designar a los miembros restantes del Comité Técnico (y sus suplentes respectivos, en su caso) mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, en el entendido, que el número de miembros del Comité Técnico no podrá exceder de 21 y que será la Asamblea de Tenedores quien califique la independencia de aquellas personas designadas por el Administrador como Miembros Independientes.

(b) En caso que los Tenedores que en virtud de haber representado individual o conjuntamente 25% de los Certificados en circulación, hubieren designado uno o más miembros del Comité Técnico, dejen de mantener dicho porcentaje en cualquier momento posterior, dichos Tenedores, deberán entregar una notificación respecto de lo mencionado anteriormente al Fideicomitente, al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y los miembros del Comité Técnico así designados se entenderán removidos automáticamente, incluso si los Tenedores correspondientes no entregan la notificación que aquí se señala.

(c) La designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean removidos por resolución de la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que los

miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento así haya sido revocado no podrán ser designados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento.

(d) El derecho de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 25% o más de los Certificados en circulación a nombrar un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá, en cualquier momento, ser renunciado por dichos Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y al Representante Común.

(e) El nombramiento de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador tendrá una vigencia de 1 año, y será renovado automáticamente por períodos consecutivos de 1 año salvo que el Administrador disponga lo contrario mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que el Administrador podrá remover y/o substituir a los miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por el Administrador en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, pero únicamente en la medida en que después de dicha remoción y/o substitución, la mayoría de los miembros del Comité Técnico sigan siendo Miembros Independientes, en el entendido, además, que la Asamblea de Tenedores también tendrá el derecho a revocar dichas designaciones cuando todos los miembros del Comité Técnico sean removidos por resolución de dicha Asamblea de Tenedores, en cuyo caso los miembros del Comité Técnico cuya designación haya sido revocada no podrán ser designados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su designación. En caso de remoción o substitución del Administrador, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador removido o substituido dejarán de formar parte del mismo de forma automática, desde la fecha efectiva de remoción, sin que se requiera notificación o acción adicional alguna a este respecto, salvo que la Asamblea de Tenedores adopte una determinación distinta a este respecto.

(f) El nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes) designados por (i) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen el 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación, o (ii) la Asamblea de Tenedores, tendrá una vigencia de 1 año, y será renovado automáticamente por períodos consecutivos de 1 año salvo que dichos Tenedores o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, establezcan un plazo distinto al momento de hacer el nombramiento correspondiente, y dicho nombramiento podrá ser revocado, o dichos miembros del

Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrán ser removidos, conforme a lo previsto en este apartado; en el entendido, que cualquier miembro del Comité Técnico que termine su encargo, ya sea porque la vigencia de su nombramiento terminó, o porque fue revocado o removido conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, continuará en el desempeño de sus funciones, hasta que ocurra lo primero entre (i) la fecha en que tome posesión de su cargo la persona que lo sustituirá como miembro del Comité Técnico; o (ii) hayan transcurrido 30 días naturales contados a partir de que terminó su encargo; y en el entendido, además, que la Asamblea de Tenedores tendrá el derecho a revocar las designaciones de todos los miembros del Comité Técnico, en cuyo caso los miembros del Comité Técnico cuya designación haya sido revocada no podrán ser designados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su designación.

(g) Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia por 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 (y la de sus suplentes) con efectos inmediatos, y el Administrador, el Tenedor de Certificados que lo haya designado o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, tendrá el derecho de designar a un nuevo miembro del Comité Técnico propietario y sus respectivos suplentes.

(h) El nombramiento de miembros del Comité Técnico por el Administrador, por los Tenedores y/o por la Asamblea de Tenedores es honorífico y dichos miembros no recibirán contraprestación alguna de cualquier naturaleza por el desempeño de sus funciones, salvo que dichos Tenedores, el Administrador o Asamblea de Tenedores, según sea el caso, expresamente decidan lo contrario; en el entendido, que cualquier contraprestación pagada o a ser pagada a dichos miembros por el desempeño de sus funciones con cargo al Patrimonio del Fideicomiso deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores de acuerdo con lo previsto en el inciso (l) del apartado "Facultades de la Asamblea de Tenedores" del presente Título.

(i) Sujeta a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, el Administrador podrá, pero no está obligado a, fijar una contraprestación a los Miembros Independientes basada en tarifas comercialmente razonables según lo determine el Administrador, la cual deberá ser cubierta, en su caso, por el Fiduciario como parte de los Gastos del Fideicomiso.

(j) Cada nombramiento de un miembro de Comité Técnico deberá ser notificado al Fiduciario de conformidad con el artículo 115 de la LIC y las disposiciones de carácter general a que se refiere el artículo 115 de la LIC.

**Facultades del Comité Técnico:**

El Comité Técnico tendrá, además de las enumeradas en otras Secciones del Contrato de Fideicomiso, las siguientes facultades (en el entendido que las que se listan a continuación serán indelegables):

(a) vigilar el cumplimiento de lo establecido en los Documentos de la Emisión;

(b) proponer a la Asamblea de Tenedores modificaciones a los Documentos de la Emisión, en el entendido, que cualesquier modificaciones al Título o al Acta de Emisión únicamente se realizarán previa propuesta del Administrador al Comité Técnico, quien posteriormente las propondrá a la Asamblea de Tenedores;

(c) verificar el desempeño del Administrador, en el entendido, que el desempeño deberá ser monitoreado de conformidad con los servicios descritos en el Contrato de Administración;

(d) revisar el reporte trimestral que, al efecto, presente el Administrador de conformidad con la Sección 13.8 del Contrato de Fideicomiso;

(e) solicitar al Administrador, dentro de los plazos y en la forma que el Comité Técnico establezca, toda la información y documentación necesaria para el cumplimiento de sus funciones, en el entendido, que dicha información y documentación deberá estar directamente relacionada con los servicios descritos en el Contrato de Administración y las Inversiones;

(f) la mayoría de los Miembros Independientes podrán solicitar al Fiduciario o al Representante Común, según resulte aplicable, que convoque a una Asamblea de Tenedores, y pedir que se inserten en el orden del día de dicha Asamblea de Tenedores los puntos que estimen pertinentes;

(g) la mayoría de los Miembros Independientes podrán solicitar al Fiduciario la publicación de eventos relevantes y demás información, que a su juicio, debe ser del conocimiento del público; en el entendido, que el Fiduciario no estará obligado a revelar dicha información si la misma constituye información estratégica en términos de la Circular Única y la LMV, o si se dan los supuestos previstos en dichas disposiciones para postergar la divulgación de dicho evento

relevante, o si se encuentra imposibilitado a entregarla derivado de cláusulas de confidencialidad que resulten aplicables;

(h) aprobar las transmisiones de Certificados previstas en el apartado "Transmisión de Certificados" del presente Título;

(i) discutir y, en su caso, aprobar la contratación, remoción y reemplazo del Valuador Independiente y del Valuador Inmobiliario; en el entendido, que la aprobación del Comité Técnico no será necesaria cuando el Valuador Independiente sea cualquiera de 414 Capital Inc, Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V., o Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V., o cualquiera de sus subsidiarias en México, o cuando el Valuador Inmobiliario sea cualquiera de Cushman & Wakefield, S. de R.L. de C.V.; Colliers Lomelin, S.A. de C.V.; CBRS, S. de R.L. de C.V.; Jones Lang LaSalle, S.A. de C.V.; Coldwell Banker, S.A. de C.V.; Tasaciones Inmobiliarias México, S.A. de C.V., o cualquiera de sus subsidiarias en México;

(j) sin perjuicio de la facultad de la Asamblea de Tenedores prevista en la Sección 5.9(b) del Contrato de Fideicomiso, discutir y, en su caso, aprobar pagos a ser realizados con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría;

(k) discutir y, en su caso, aprobar cualquier sustitución del Aúctior Externo; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto, y en el entendido, además, que dicha aprobación no será necesaria cuando el auditor externo sustituto sea cualquiera de PricewaterhouseCoopers, Deloitte Touche Tohmatsu, Ernst & Young, KPMG, o cualquiera de sus subsidiarias en México;

(l) discutir, y en su caso, aprobar la cobertura de los seguros de responsabilidad contratados para el beneficio de las Personas Indemnizadas;

(m) discutir, y en su caso, aprobar cualquier inversión del Fideicomiso sin la participación del Fondo Paralelo; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto; y

(n) discutir, y en su caso, aprobar cualquier otro asunto sometido al Comité Técnico por el Administrador.

**Distribuciones:**

El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que realice Distribuciones a los Tenedores conforme a las Secciones 12.2 y

12.3 del Contrato de Fideicomiso, en las fechas y por los montos que el Administrador determine a su entera discreción; sujeto a lo dispuesto en la Sección 9.10(c) del Contrato de Fideicomiso.

Proceso de Distribución. Los Ingresos por Inversión y cualquier otra cantidad depositada en la Cuenta de Distribución serán repartidos entre los Tenedores y el Administrador de conformidad con este apartado (cada una, una "Distribución"). Al menos 7 Días Hábiles previos a cada Distribución, el Administrador deberá determinar el monto a distribuirse a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar, según aplique (el "Monto Distribuible") de conformidad con los términos previstos en este apartado; en el entendido, que los montos pagaderos por concepto de Distribución por Desempeño podrán hacerse al Fideicomisario en Segundo Lugar, directamente por el Fideicomiso o indirectamente a través de uno o más Vehículos de Inversión en cada caso, según lo determine el Administrador a su entera discreción (pero en todo caso informando al Comité Técnico cuando el pago se haga de forma indirecta a través de los Vehículos de Inversión). Una vez que se hubiere determinado el Monto Distribuible, el Administrador deberá notificar el Monto Distribuible, a ser distribuido por el Fideicomiso, al Fiduciario y al Representante Común, y el Fiduciario deberá publicar el Monto Distribuible pagadero por el Fideicomiso en Emisnet, en cada caso al menos 6 Días Hábiles previos a la respectiva fecha de Distribución (cada una, una "Fecha de Distribución"); en el entendido que en dicha publicación se señalará la porción que le corresponde a los Tenedores y la que, en su caso, le corresponda al Fideicomisario en Segundo Lugar, así como si la misma se paga desde el Fideicomiso o desde algún(os) Vehículo(s) de Inversión, debiendo notificar por escrito dentro del mismo plazo la Fecha de Distribución a Indeval, precisando en dicho aviso el monto a distribuirse a los Tenedores.

Retención de Impuestos. En caso y en la medida que al Fiduciario, al Administrador o a cualquier otra Persona (ircluyendo Vehículos de Inversión) se le requiera bajo la Ley Aplicable que retenga o entere o que pague, cualquier retención u otros impuestos 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 y pagadas, o pagadas, a las Autoridades Gubernamentales deberán considerarse para todos los fines del Contrato de Fideicomiso, distribuidas a los Tenedores conforme al apartado "Distribuciones del Monto Distribuible" del presente Título en el momento en que dicha retención u otro impuesto sea retenido o pagado, lo que ocurra primero.

Distribuciones del Monto (a) Conforme a las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá distribuir el Monto Distribuible en la Fecha de Distribución respectiva, de la forma que se señala a continuación; en el entendido, que ningún pago de los descritos adelante deberá hacerse hasta que los pagos previos hayan sido satisfechos en su totalidad:

- (i) Adeudos al Administrador, al Desarrollador y al Fideicomisario en Segundo Lugar. *Primero*, en caso de que (1) el Administrador sea removido con o sin Causa conforme a lo previsto en el Contrato de Administración, o que el Desarrollador sea removido con o sin Causa de Desarrollador conforme a lo previsto en el Contrato de Desarrollo, y queden cantidades pendientes de pago en favor de (A) el Administrador conforme a lo previsto en Contrato de Administración, (B) el Desarrollador conforme a lo previsto en Contrato de Desarrollo, y/o (C) el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, o bien (2) se adeude alguna cantidad al el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a lo previsto en la Cláusula 9.10 del Contrato de Fideicomiso; entonces las cantidades necesarias para liquidar en su totalidad dichos adeudos serán pagadas al Administrador, al Desarrollador y/o al Fideicomisario en Segundo Lugar, según sea aplicable.
- (ii) Retorno de Capital y Gastos. *Segundo*, el 100% a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas (considerando cualesquier devolución, pago o retención de impuestos de conformidad con la Sección 12.4 del Contrato de Fideicomiso) iguales al Monto Solicitado a los Tenedores que no hubieren sido devueltos anteriormente;
- (iii) Retorno Preferente. *Tercero*, el 100% a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas (considerando cualquier devolución, pago o retención de impuestos de conformidad con la Sección 12.4 del Contrato de Fideicomiso) que satisfagan la Tasa de Retorno Preferente respecto del Monto Solicitado a los Tenedores, compuesta anualmente (el "Retorno Preferente");
- (iv) Alcance 20/80. *Cuarto*, el 20% a los Tenedores, y el 80% al Fideicomisario en Segundo Lugar, hasta

que el Fideicomisario en Segundo Lugar haya recibido una distribución acumulada (considerando cualesquier devolución, pago o retención de impuestos de conformidad con la Sección 12.4 del Contrato de Fideicomiso) equivalente al 20% de la suma de las distribuciones recibidas por los Tenedores y el Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con los incisos (a)(iii) y (a)(iv) de este apartado; y

- (v) Split 80/20. Posteriormente, el 80% a los Tenedores, y el 20% al Fideicomisario en Segundo Lugar.

(b) La Tasa de Retorno Preferente respecto del Monto Solicitado a los Tenedores prevista en el inciso (a)(iii) inmediato anterior deberá calcularse en Pesos para cada Fecha de Distribución, sobre aquellas cantidades que constituyen el Monto Solicitado a Tenedores efectivamente pagadas, en y a partir de la fecha de los respectivos pagos, y hasta dicha Fecha de Distribución; en el entendido que para cualquier Fecha de Distribución que tenga lugar después de la primer Llamada de Capital, cualquier porción del Monto Inicial de la Emisión (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría) no utilizada para realizar Pagos del Fideicomiso a dicha fecha, se entenderán que forman parte del "Monto Solicitado a los Tenedores" a partir de la Fecha de Emisión Subsecuente de dicha primera Llamada de Capital.

Distribuciones por Desempeño  
ante la Remoción del  
Administrador:

(a) Sujeto a lo dispuesto en la Sección 9.10(c) del Contrato de Fideicomiso, en caso que el Administrador sea removido sin Causa, el Fideicomisario en Segundo Lugar tendrá derecho a recibir, y el Fiduciario deberá pagar, una cantidad en efectivo equivalente a las Distribuciones por Desempeño que dicho Fideicomisario en Segundo Lugar hubiera recibido, asumiendo que en la fecha en que se notifique dicha remoción todas las Inversiones hubieren sido enajenadas al valor que resulte del procedimiento descrito en la Sección 12.5(c) del Contrato de Fideicomiso, neto de todos los pasivos atribuibles a dichas Inversiones a dicha fecha, y los recursos obtenidos de dichas enajenaciones hubieren sido distribuidos en términos de la Sección 12.3 del Contrato de Fideicomiso.

(b) La cantidad señalada en el inciso anterior será pagadera al Fideicomisario en Segundo Lugar en la fecha en que la remoción del Administrador surta efectos. En caso de que en la fecha en que deba pagarse dicha cantidad, el Fiduciario no mantenga efectivo suficiente en el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario deberá hacer las Llamadas de Capital necesarias para cubrir dicho pago, y si no obstante dichas Llamadas de Capital, el monto de efectivo en el Patrimonio del Fideicomiso

resulta insuficiente, el Fiduciario podrá pagar cualquier cantidad faltante dentro de un periodo de 6 meses a partir de dicha fecha, deuda que se documentará mediante la suscripción de un pagaré; en el entendido, que las cantidades adeudadas al Fideicomisario en Segundo Lugar causarán intereses a una tasa de interés anual (calculada en base a un año de 360 días y días efectivamente transcurridos) igual a la suma de la última Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio publicada en el Diario Oficial de la Federación más 4 puntos porcentuales, durante los primeros 6 meses; y una tasa de interés anual (calculada en base a un año de 360 días y días efectivamente transcurridos) igual a la suma de la última Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio publicada en el Diario Oficial de la Federación más 6 puntos porcentuales, a partir del 7º mes y hasta la fecha de pago total. En tanto se adeude alguna cantidad al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a esta Sección, el Fiduciario no podrá hacer Distribución alguna a los Tenedores.

(c) Para efectos de hacer los cálculos señalados en el inciso (a) de este apartado, se utilizarán las Políticas de Valuación. Los honorarios y gastos reembolsables que sean razonables y documentados relativos a la contratación de los valuadores de bienes raíces serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y serán considerados un Gasto del Fideicomiso.

#### Reembolso:

Si en cualquier momento posterior a que tenga lugar una Fecha de Cálculo de Reembolso (a) la cantidad que resulte de sumar (calculado sin duplicar) el Monto Solicitado a los Tenedores, *más* el Retorno Preferente sobre el mismo, excede de las distribuciones acumuladas a los Tenedores, en cada caso calculado en la Fecha de Cálculo de Reembolso correspondiente (excepto respecto del Monto de Reembolso) (dicho monto en exceso, el "Monto Faltante del Retorno Preferente"); o (b) las Distribuciones por Desempeño acumuladas, *más* la Distribución por Desempeño Hipotecita (la "Distribución por Desempeño Acumulada") exceden el 20% de la suma de (i) las distribuciones acumuladas a los Tenedores a dicha fecha, incluyendo los Recursos Hipotéticos de Liquidación, (excluyendo el reembolso del Monto Solicitado a los Tenedores); y (ii) la Distribución por Desempeño Acumulada (dicho monto en exceso, el "Monto de Distribución Excedente"); entonces, el Fideicomisario en Segundo Lugar reembolsará al Fideicomiso, para ser distribuido a los Tenedores, un monto (el "Monto de Reembolso") igual a lo que resulte menor entre (1) lo que resulte mayor entre (x) el Monto Faltante del Retorno Preferente, y (y) el Monto de Distribución Excedente; y (2) la Distribución por Desempeño Acumulada, en cada caso, neto de impuestos de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. El Fideicomisario en Segundo Lugar deberá reembolsar al Fiduciario el Monto de Reembolso dentro de los 45 Días Hábilés siguientes a que se determine la existencia del

pago en exceso; en el entendido que en caso que no se realice dicho reembolso en dicho plazo, el Fideicomisario en Segundo Lugar pagará al Fiduciario un interés moratorio sobre la cantidad no entregada durante el periodo que inicia, pero excluye el Día Hábil siguiente a la fecha de incumplimiento, y que termina, e incluye, la fecha en que dicha suma sea pagada en su totalidad, a una tasa de interés anual (calculada en base a un año de 360 días y días efectivamente transcurridos) igual a la suma de la última Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio publicada en el Diario Oficial de la Federación más 4 puntos porcentuales, durante los primeros 6 meses; y una tasa de interés anual (calculada en base a un año de 360 días y días efectivamente transcurridos) igual a la suma de la última Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio publicada en el Diario Oficial de la Federación más 6 puntos porcentuales, a partir del 7º mes y hasta la fecha de pago total.

**Distribuciones con posterioridad a la Fecha de Venta Hipotética Final:**

Una vez que ocurra la Fecha de Venta Hipotética Final (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso), el Fideicomiso deberá mantener la propiedad de todos los Activos Generadores de Ingresos (salvo por los casos previstos en los Documentos de la Emisión); en el entendido, que el Fiduciario deberá distribuir, trimestralmente, todos los recursos que dichos Activos Generadores de Ingresos generen y que se encuentren disponibles para ser distribuidos (ya sea con motivo de rentas o por haber sido enajenados, entre otros), hasta la fecha en que dichos proyectos sean vendidos o desinvertidos por el Fideicomiso de conformidad con la Sección 15.1(c) del Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando todos los gastos y costos asociados a los mismos, y los demás Gastos del Fideicomiso que resulten aplicables, hayan sido pagadas o reservados para su posterior pago.

Una vez que ocurra el Término Final del Fondo, el Administrador deberá haber realizado esfuerzos razonables para que el Fideicomiso:

- (i) venda o disponga todos los Activos Generadores de Ingresos; y/o
- (ii) transfiera todos los Activos Generadores de Ingresos a algún otro vehículo en el que los Tenedores participen en la misma proporción en la que participan en el Fideicomiso.

Tratándose de la última Distribución a los Tenedores, ésta se instruirá contra entrega del Título. Para tales efectos se deberá

de informar al Indeval por escrito de que se llevará acabo la última Distribución.

**Distribución Final:**

Después de la Venta de Disolución, los recursos de dicha venta, así como cualesquier otros activos del Fideicomiso, serán distribuidos en uno o más pagos, conforme a la siguiente orden de prelación (la "Distribución Final"):

(a) *Primero*, para cumplir las obligaciones pendientes frente a todos los acreedores del Fideicomiso (incluyendo el pago de gastos de disolución, liquidación y terminación del Fideicomiso y cualquier monto adeudado al Administrador y al Desarrollador), en la medida permitida por la Ley Aplicable, ya sea mediante el pago de los mismos o mediante las reservas razonables de los mismos (incluyendo el cumplimiento de los gastos de disolución, liquidación y terminación del Fideicomiso), incluyendo el establecimiento de reservas, conforme a los montos que determine el Administrador o el fiduciario liquidador, que fueren necesarias para hacer frente a los pasivos del Fideicomiso; y

(b) *Posteriormente*, los recursos restantes (en caso de existir), más cualquier activo remanente del Fideicomiso será distribuido de conformidad con la Sección 12.3 o Sección 9.10(d) del Contrato de Fideicomiso, dependiente si la Distribución Final ocurre antes o después de la Fecha de Venta Hipotética Final, dando aviso por escrito a Indeval con por lo menos 6 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Distribución, que la distribución a que se refiere el presente inciso (b) se realizará contra entrega del Título.

Para efectos de este apartado, todas las ganancias no realizadas, pérdidas, ingresos acumulados y deducciones del Fideicomiso serán considerados como realizados y reconocidos, inmediatamente previo a la fecha de distribución.

**Derechos que confieren a los Tenedores:**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción IX, de la Circular Única y con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, los Tenedores de los Certificados podrán ejercer los siguientes derechos: (a) oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, cuando en lo individual o en su conjunto representen el 25% o más del número de Certificados en circulación, y siempre que los reclamantes no hayan concurrido a dicha asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente, dentro de los 15 días 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, conforme a los términos de la legislación aplicable; (b) ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el

incumplimiento a sus obligaciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen el 25% o más del número de Certificados en circulación. Las acciones que tengan por objeto exigir responsabilidad en términos de lo anterior, prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente; (c) designar, en Asamblea de Tenedores y, en su caso, revocar el nombramiento de un miembro propietario y sus suplentes del Comité Técnico, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 25% de los Certificados que se encuentren en circulación. Tal designación solo podrá revocarse 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 meses siguientes a la revocación. Los Tenedores podrán renunciar a su derecho a designar a miembros del Comité Técnico mediante la entrega de una comunicación por escrito en dicho sentido al Fideicomitente, Representante Común, al Fiduciario y al Administrador; (d) tanto los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, así como que se aplace por una sola vez, por un plazo de 3 días naturales y sin necesidad de posterior convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (e) tener a su disposición la información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores de forma gratuita para la revisión por parte de los Tenedores que lo requieran en las oficinas del Fiduciario o del Representante Común, según se indique en la convocatoria respectiva, con por lo menos 10 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores; (f) solicitar al Representante Común o al Fiduciario, el acceso de forma gratuita a aquella información que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única, siempre que acompañen a su solicitud la constancia expedida por Indeval y el listado de Tenedores emitido para dichos fines por la casa de bolsa o intermediario correspondiente, misma que deberá estar relacionada con las Inversiones a ser realizadas por el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que tal revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el Contrato de Coinversión Ivanhoé, el Contrato de Coinversión MIRA, el Contrato de Desarrollo y el título o títulos que documenten los Certificados; (g) celebrar cualquier clase de convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores. La celebración de cualquiera de

dichos convenios y sus características deberán ser notificados al Fiduciario y al Administrador por los Tenedores que lo celebren, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de la celebración del convenio que corresponda, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista, a través de la BMV por medio de EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual, en términos de las disposiciones que para tal efecto expida la CNBV, y (h) los demás que, en su caso, se establezcan en el Contrato de Fideicomiso.

#### Transmisión de Certificados:

En caso de que algún Tenedor pretenda transmitir, en cualquier momento, dentro o fuera de la BMV, los Certificados de los que sea titular (y consecuentemente la obligación de cumplir con Llamadas de Capital, en su caso), dicho Tenedor estará sujeto a lo siguiente:

(a) Previo a que termine el Periodo de Inversión, dicho Tenedor únicamente podrá transmitir la propiedad de sus Certificados a cualquier Persona, siempre y cuando ésta sea un inversionista institucional o calificado para girar instrucciones a la mesa, con la autorización previa del Comité Técnico (salvo por la excepción prevista en el inciso (c) siguiente), que podrá ser otorgada a discreción del Comité Técnico, tomando en cuenta si (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) para el Fideicomiso, los Tenedores o el Administrador o sus Afiliadas; (iii) el adquirente no es un Competidor; y (iv) el adquirente cumple con todas las disposiciones para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicables. El Comité Técnico deberá emitir su resolución dentro de un plazo no mayor a 60 días naturales contados a partir de la fecha en que se les presente la solicitud de autorización respectiva

(b) Después de que termine el Periodo de Inversión y hasta la fecha en la que el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo ocurra, los Tenedores también podrán transmitir la propiedad de sus Certificados a cualquier tercero que sea un inversionista institucional o calificado para girar instrucciones a la mesa (distinto a Personas Permitidas), en el entendido, que no será necesaria la autorización previa del Comité Técnico, sin embargo sí será necesario el consentimiento del Administrador (salvo por la excepción prevista en el inciso (c) siguiente), que otorgará dicho consentimiento si, a juicio del Administrador (i) la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores) para el Fideicomiso, los Tenedores o el Administrador o sus

Afiliadas; (ii) el adquirente no es un Competidor; y (iii) el adquirente cumple con todas las disposiciones para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicables. El Administrador deberá emitir su resolución dentro de un plazo no mayor a 60 días naturales contados a partir de la fecha en que se les presente la solicitud de autorización respectiva.

(c) Cualquier transmisión de Certificados a una Persona Permitida no requerirá autorización o consentimiento de parte del Comité Técnico o del Administrador.

(d) En caso de que cualquier Tenedor que transfiera sus Certificados y, en consecuencia, ceda sus obligaciones relacionadas con Llamadas de Capital, sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico o Administrador (según se requiera de conformidad con las Secciones 3.6(a) y 3.6(b) del Contrato de Fideicomiso), entonces (i) la Persona adquirente no será considerada como Tenedor, 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 derechos corporativos, incluyendo, sin limitación, el derecho de asistir y votar en Asamblea de Tenedores así como designar miembros del Comité Técnico.

(e) En caso de que cualquier Persona que adquiera Certificados en el mercado secundario, sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico o Administrador (según se requiera de conformidad con los incisos (a) y (b) del apartado "Transmisión de Certificados" de este Título), 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 y/o del Administrador respecto de dicha transmisión, y las consecuencias previstas en el Contrato de Fideicomiso continuarán aplicando.

(f) Los Miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) designados por cualquier Persona en ejercicio del derecho conferido por Certificados adquiridos en violación de las disposiciones del apartado "Transmisión de Certificados" de este Título, serán automáticamente removidos del Comité Técnico.

Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Fiduciario, y del Fideicomitente y del Administrador frente a los Tenedores:

En adición a las obligaciones a cargo del Fiduciario descritas en el Acta de Emisión y 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 el Contrato Administración. De conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Administración, entre los eventos que pueden constituir una Causa para la remoción del Administrador se encuentran, entre otros, (i) que el Administrador, por conducto de sus representantes, o cualquier Funcionario Clave (según dicho término se define en el Contrato de Administración) sea declarado culpable de delito grave de orden monetario que resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso (según dicho término se define en el Contrato de Administración), (ii) que el Administrador o cualquier Funcionario Clave actúe con dolo o mala fe en el desempeño de los Servicios de Administración que resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso, y (iii) que el Administrador o cualquier Funcionario Clave actúe con negligencia grave en el desempeño de los Servicios de Administración que resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso; siempre y cuando dichos eventos no hayan sido curados o subsanados en los términos previstos en el Contrato de Administración.

**Evento de Disolución:**

La existencia del Fideicomiso comienza en la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso y continuará hasta que el Fideicomiso sea disuelto y consecuentemente terminado, cuya disolución tendrá lugar cuando ocurra lo primero de cualquiera de los siguientes eventos (cada uno, un "Evento de Disolución"):

- (i) El vencimiento del Término Final del Fondo;
- (ii) La actualización de cualquier Evento de Inhabilitación respecto del Administrador, en el entendido, que el Fideicomiso no será disuelto si, dentro de los 90 días naturales siguientes a que ocurra el Evento de Inhabilitación, la Asamblea de Tenedores aprueba la continuación de los negocios del Fideicomiso, así como la designación, con efectos a partir de la fecha del Evento de Inhabilitación, de un administrador sustituto;
- (iii) En el momento que, una vez concluido el Periodo de Inversión, todas las Inversiones hayan sido desinvertidas (incluyendo, sin limitación, la desinversión de los Activos Generadores de Ingresos);
- (iv) La determinación de buena fe por parte del Administrador, con base en una opinión legal dirigida al Fideicomiso, que dicha disolución y terminación anticipada es necesaria y

aconsejable, debido a cambios materiales adversos en la Ley Aplicable o regulación aplicable, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores con los requisitos de quórum y votación previstos en la Sección 4.2(f) del Contrato de Fideicomiso;

- (v) La determinación hecha por el Administrador en cualquier momento que dicha disolución y terminación está en el mejor interés de los Tenedores, en el entendido, que la Asamblea de Tenedores deberá otorgar su consentimiento respecto de dicha determinación; o
- (vi) La fecha efectiva de disolución en caso de una remoción con Causa del Administrador, siempre que la Asamblea de Tenedores opte por disolver el Fideicomiso de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso.

La obligación de los Tenedores de cumplir con las Llamadas de Capital (i) para realizar Inversiones respecto de las cuales el Fideicomiso (o el Administrador, o una o más de sus Afiliadas, a nombre del Fideicomiso), previo al Evento de Disolución, hubiere celebrado una carta de intención o asumido una obligación contractual o un compromiso legalmente vinculante de invertir; (ii) para pagar las obligaciones del Fideicomiso conforme cualquier endeudamiento o garantía pendiente, previo al Evento de Disolución; y (iii) para pagar Gastos del Fideicomiso y la Comisión de Administración, permanecerá vigente, no obstante cualquier Evento de Disolución.

**Disolución:**

En el supuesto que ocurra un Evento de Disolución, el Fideicomiso será disuelto y liquidado de manera ordenada. El Administrador, o en caso de no existir Administrador, un fiduciario liquidador designado por la Asamblea de Tenedores, llevará a cabo la Venta de Disolución y Distribución Final. En la Venta de Disolución, el Administrador o el fiduciario liquidador utilizará sus mejores esfuerzos para convertir a efectivo o a equivalentes de efectivo, aquellos activos del Fideicomiso que el Administrador o el fiduciario liquidador determinen aconsejable vender, buscando maximizar el valor de dichos activos y tomando en cuenta cualquier consideración legal o fiscal (incluyendo restricciones legales aplicables a los Tenedores en relación con la distribución de activos en especie).

**Amortización:**

Los Certificados no serán amortizables.

**Garantías:**

Los Certificados no son títulos de deuda y no cuentan con garantía alguna.

**Intereses:**

Los Certificados no devengarán intereses.

**Lugar y forma de pago:**

Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de Certificados se harán mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México, contra la entrega del presente Título, tratándose de la última Distribución, o contra la entrega de las constancias que para tal efecto expida Indeval.

**Representante Común:**

El Representante Común, mediante la firma del presente título que documenta los Certificados, acepta su designación como representante común, así como las funciones, derechos y facultades establecidas en este título, de conformidad con los artículos 64 y 69 de la LMV. El Representante Común representa a los Tenedores de una manera conjunta y no individualmente. Como se indica en el presente título que ampara a los Certificados, los derechos, facultades y obligaciones del Representante Común incluyen, pero no se limitan a los siguientes: (i) suscribir el Acta de Emisión y el título o títulos que amparen los Certificados, en términos de la fracción XIII del artículo 64 de la LMV; (ii) supervisar la constitución del Fideicomiso; (iii) supervisar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) revisar, en base a la información que le sea proporcionada para tales fines, el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador conforme a los Documentos de la Emisión y, en su caso, notificar a los Tenedores de cualquier incumplimiento de dichas obligaciones e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario y/o instruir al Fiduciario que inicie cualquier acción en contra del Administrador, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (incluyendo, sin limitar la contratación de un despacho legal y el otorgamiento de los poderes respectivos) y con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría; (v) la facultad de notificar a la CNBV, la BMV y al Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador, en su caso, en el cumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el Contrato de Desarrollo, y el título o títulos que documenten los Certificados, a través de los medios que considere adecuados, sin que por tal motivo se considere incumplida la obligación de confidencialidad a que se refiere la Sección 18.4 del Contrato de Fideicomiso; (vi) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de los Certificados cuando la Ley Aplicable o los términos de los Certificados y el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, así como solicitar al Fiduciario convocar a Asambleas de Tenedores cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, así como ejecutar sus resoluciones, en los casos previstos en el Contrato de Fideicomiso; (vii) llevar a cabo todas las acciones necesarias o

convenientes a efecto de cumplir con las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores; (viii) celebrar, en representación de los Tenedores, todos los documentos y contratos con el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores respectiva cuando esta se requiera; (ix) llevar a cabo todas las actividades necesarias o convenientes, para proteger los derechos de los Tenedores; (x) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, representando a los Tenedores en relación con el pago de cualquier monto pagadero a los Tenedores, en su caso, de conformidad con los Certificados así como para cualquier otro asunto que lo requiera; (xi) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los Certificados y de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, al Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el Contrato de Desarrollo y el título o títulos que documenten los Certificados; (xii) solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente y al Administrador, toda la información y documentación que esté en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que (1) el Representante Común asumirá que la información presentada por las partes es veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión, (2) el Fiduciario, el Fideicomitente y el Administrador no estarán obligados a entregar dicha información y/o documentación si la misma es materia de un evento relevante, constituye información privilegiada o información estratégica en términos de la Circular Única y la LMV y se cumplen con los requisitos previstos en dichos ordenamientos para diferir su revelación al público inversionista, y (3) el Representante Común podrá revelar a los Tenedores cualquier información en su poder, siempre y cuando advierta a los Tenedores la naturaleza confidencial de dicha información cuando la misma haya sido clasificada como confidencial por el titular de dicha información o por la parte reveladora; (xiii) proporcionar a cualquier Tenedor de copias (a expensa de dicho Tenedor) de los reportes que han sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y el Administrador bajo el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el Contrato de Desarrollo, el Contrato de Coinversión Ivanhoé, el Contrato de Coinversión MIRA y el título o títulos que documenten los Certificados; (xiv) previa autorización de la Asamblea de Tenedores, instruir al Fiduciario la contratación con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría, y/o solicitar con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que lo asistan en el cumplimiento de sus obligaciones; y (xv) en general, realizar todas las actividades y ejercer una autoridad y cumplir todas

las obligaciones previstas en los Certificados, la Ley Aplicable y las prácticas del mercado de valores en general.

Las obligaciones del Representante Común cesarán cuando la totalidad de las cantidades a que tuvieran derecho a recibir los Tenedores hayan sido pagadas en su totalidad y la Emisión haya sido cancelada.

El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el título o títulos que documenten los Certificados, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración y el Contrato de Desarrollo, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, y demás personas que suscriban los documentos de la emisión y presten servicios al Fiduciario (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos derivadas de la Emisión, que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados) en relación con los Certificados o el Patrimonio del Fideicomiso, respecto de sus obligaciones relacionadas con la emisión, distribución y pago de recursos al amparo de los Certificados contenidas en el Contrato de Fideicomiso, el título o títulos que documenten los Certificados y demás documentos referidos (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de dichas partes derivadas de las Emisiones, que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados), 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, y demás partes en dichos documentos o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los Certificados o con el Patrimonio del Fideicomiso, la información y documentación que razonablemente considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior, en el entendido, que la información y documentación solicitada por el Representante Común deberá estar directamente relacionada con las obligaciones y los servicios descritos en el Contrato de Fideicomiso, el título o títulos que documenten los Certificados, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el Contrato de Desarrollo, el Contrato de Coinversión Ivanhoé y el Contrato de Coinversión MIRA. En ese sentido, pero en todo caso dentro de dicho alcance, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, demás partes en dichos documentos y dichos prestadores de servicios deberán proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha

información y documentación 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 precise, la cual estará sujeta a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Sección 18.4 del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a la obligación de confidencialidad, y dichos Tenedores estarán sujetos a la obligación de confidencialidad establecida en la Sección 18.4 del Contrato de Fideicomiso.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior una vez al año mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva.

En caso que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título, el Acta de Emisión, el Contrato de Desarrollo y/o el Contrato de Administración a cargo de las partes de los mismos, deberá solicitar inmediatamente al Fiduciario, mediante notificación por escrito, se haga del conocimiento del público inversionista inmediatamente a través de la publicación de un "evento relevante", dicho incumplimiento sin que tal revelación se considere un incumplimiento de obligación de confidencialidad alguna bajo el Contrato de Fideicomiso y/o 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 así como cualesquier incumplimientos y/o retraso en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario, como del Fideicomitente, del Administrador y demás personas que suscriban los documentos de la emisión anteriormente referidos y presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados 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" respectivo dentro de los 2 Días Hábiles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, éste tendrá la obligación de llevar a cabo la publicación de dicho "evento relevante" inmediatamente.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones a la Asamblea de Tenedores, cuando ésta lo solicite, o al momento de concluir su encargo.

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 a la Reserva para Gastos de Asesoría, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de verificación referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la Ley Aplicable. En dicho caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores al respecto, y en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas, según lo determine la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común únicamente será responsable de las actividades que le son directamente imputables establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en 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 a la Reserva para Gastos de Asesoría y/o proporcionar al Representante Común, con cargo a dicha Reserva para Gastos de Asesoría, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de 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 Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no existen los recursos suficientes para tales efectos, 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 la Ciudad de México y sus correlativos en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en la Reserva para Gastos de Asesoría de llevar a cabo dicha

contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores.

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 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 estará facultado para solicitar al Fideicomitente, al Administrador, al Fiduciario y a las demás partes de los documentos de la emisión, información y documentación 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 no estará obligado a pagar cualquier gasto o cualquier cantidad con sus propios fondos a fin de llevar a cabo las acciones y deberes que tenga permitido o que le sea requerido desarrollar; en el entendido, que dichos gastos serán pagados con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido en cualquier momento, mediante resolución de la Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos de quórum establecidos en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que dicha remoción será efectiva cuando un representante común sustituto haya sido designado por la Asamblea de Tenedores y el mismo haya aceptado su nombramiento como Representante Común.

Cualquier institución que actúe como Representante Común conforme al Contrato de Fideicomiso podrá renunciar a dicho nombramiento en los casos previstos y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común, en su caso, deberá proporcionar al Administrador, al Fideicomitente y al Fiduciario con no menos de 60 días naturales de antelación, por escrito, dicha renuncia, y en cualquier caso, dicha renuncia no será efectiva hasta que un Representante Común sucesor haya sido nombrado por la Asamblea de Tenedores y dicho representante suplente haya aceptado su nombramiento como Representante Común.

Como contraprestación por sus servicios, el Representante Común tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo IVA) previstos en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "B". Los honorarios del Representante Común se considerarán como Gastos de Emisión o Gastos del Fideicomiso, según sea el caso. Todos los gastos de las publicaciones en diarios que realice el Representante Común en relación con las Asambleas de Tenedores se considerarán como Gastos del Fideicomiso. El Representante Común no estará obligado a pagar gastos o cualquier cantidad que deba erogarse en el desempeño de su encargo con sus propios fondos a fin de llevar a cabo las acciones y deberes que tenga permitido o que le sea requerido desarrollar; en el entendido, que dichos gastos, siempre que sean razonables y estén documentados, se considerarán como Gastos del Fideicomiso y serán pagados con el Patrimonio del Fideicomiso, lo cual deberá ocurrir tan pronto como sea posible, pero en todo caso dentro de un plazo de 60 días naturales.

**Valuador Independiente:**

(a) El Fiduciario contratará como valuador independiente (el "Valuador Independiente") a la persona propuesta por el Administrador y aprobado por el Comité Técnico, en el entendido, que dicha aprobación no será necesaria cuando el valuador independiente sea cualquiera de 414 Capital Inc, Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V., o Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. , o cualquiera de sus subsidiarias en México. El Valuador Independiente deberá contar con la experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente. En cualquier momento posterior a la contratación del Valuador Independiente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para despedir, sustituir o contratar a Valuadores Independientes adicionales, previa aprobación del Comité Técnico; en el entendido, que (i) dicha aprobación no será necesaria cuando el valuador independiente sea cualquiera de 414 Capital Inc, Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V., o Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V., o cualquiera de sus subsidiarias en México; y (ii) que previo a la contratación de cualesquiera Valuadores Independientes sustitutos, el

Administrador deberá haber verificado previamente la independencia de dichos Valuadores Independientes, así como su experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente.

(b) El Valuador Independiente valorará los Certificados de manera trimestral y/o cuando ocurra una modificación a la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, a más tardar en la fecha que deba entregarse el reporte trimestral correspondiente de conformidad con la Sección 13.8 del Contrato de Fideicomiso, siguiendo una metodología con base en estándares internacionales. Dichos avalúos serán divulgados al público general a través de la BMV por medio de Emisnet, y serán entregados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, al Valuador Inmobiliario y a los miembros del Comité Técnico, y los costos de dichos avalúos serán pagados por el Fideicomiso como parte de los Gastos del Fideicomiso. Para estos efectos, el Administrador notificará al Valuador Independiente la existencia de cualquier evento relevante publicado conforme a la regulación aplicable.

**Valuador Inmobiliario:**

(a) El Fiduciario contratará como valuador inmobiliario (el "Valuador Inmobiliario") a la persona propuesta por el Administrador y aprobado por el Comité Técnico; en el entendido que dicha aprobación no será necesaria cuando el valuador inmobiliario sea cualquiera de Cushman & Wakefield, S. de R.L. de C.V.; Colliers Lomelin, S.A. de C.V.; CBRS, S. de R.L. de C.V. Jones Lang LaSalle, S.A. de C.V.; Coldwell Banker, S.A. de C.V.; Tasaciones Inmobiliarias México, S.A. de C.V. , o cualquiera de sus subsidiarias en México. En todo caso, el Valuador Inmobiliario deberá ser un profesional acreditado por una organización profesional reconocida a nivel internacional, incluyendo sin limitación, al *Appraisal Institute - MAI*, el *Appraisal Institute of Canada - AACI*, o el *Royal Institute of Chartered Surveyors - RICS*. El Valuador Inmobiliario deberá contar con la experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente. En cualquier momento posterior a la contratación del Valuador Inmobiliario, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para despedir, sustituir o contratar a Valuadores Inmobiliarios adicionales, previa aprobación del Comité Técnico; en el entendido que (i) dicha aprobación no será necesaria cuando el valuador inmobiliario sea cualquiera de Cushman & Wakefield, S. de R.L. de C.V.; Colliers Lomelin, S.A. de C.V.; CBRS, S. de R.L. de C.V.; Jones Lang LaSalle, S.A. de C.V.; Coldwell Banker, S.A. de C.V.; Tasaciones Inmobiliarias México, S.A. de C.V. , o cualquiera de sus subsidiarias en México, y (ii) que previo a la contratación de cualesquiera Valuador Inmobiliario sustitutos, el Administrador deberá haber verificado previamente la independencia de dichos

Valuadores Inmobiliario, así como su experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente.

(b) El Valuador Inmobiliario valorará los activos inmobiliarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o del patrimonio de los Vehículos de Inversión, de forma anual, a más tardar en la fecha que deba entregarse el Reporte Anual, siguiendo una metodología con base en estándares internacionales de conformidad con los "Uniform Standard Professional Appraisal Practice" (USPAP), o cualquier otra metodología mismas que autorice de tiempo en tiempo el Comité Técnico. En caso el Comité Técnico autorice el uso de otra metodología, dicho comité proporcionará una copia de las mismas al Fideicomitente, al Administrador, al Representante Común y al Fiduciario, y los costos de dichos avalúos serán pagados por el Fideicomiso como parte de los Gastos del Fideicomiso. Los Tenedores tendrán derecho a solicitar al Representante Común acceso a dicha metodología, siempre que acompañen a su solicitud la constancia que acredite la titularidad de sus Certificados expedida por Indeval. Dicha información se encontrará sujeta a las obligaciones de confidencialidad previstas en el Contrato de Fideicomiso.

**Depositario:**

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

**Derecho Aplicable y Sumisión a Jurisdicción:**

Todas las controversias que deriven del Título o que guarden relación alguna con éste, deberán ser resueltas definitivamente de acuerdo con el Reglamento de Arbitraje de la Cámara de Comercio Internacional (el "Reglamento de la CCI"), el cual se tiene por incorporado en la presente Sección. La sede del arbitraje será la Ciudad de México, México. La legislación aplicable serán las leyes vigentes en México. El idioma a ser utilizado en el procedimiento arbitral será el español. El número de árbitros serán tres, nombrados conforme al Reglamento de la CCI, siempre que el tercer árbitro, que actuará como presidente, será designado por los otros dos co-árbitros nombrados por las partes. En el caso de que los primeros dos co-árbitros no designen al tercer árbitro dentro de los 30 días siguientes a la confirmación del segundo co-árbitro, dicho árbitro será nombrado de conformidad con el Reglamento de la CCI. El laudo arbitral será definitivo y obligatorio para las partes del mismo.

El Representante Común y el Fiduciario deberán mantener la confidencialidad de cualquier laudo que se emita en el arbitraje, junto con todos los materiales creados para el propósito del arbitraje y todos los demás documentos presentados durante el procedimiento arbitral que no sean del dominio público, excepto y en la medida en que la divulgación pueda ser solicitada a una parte por algún deber legal, o para proteger a

buscar proteger un derecho o ejecutar o impugnar un laudo arbitral en un procedimiento ante alguna autoridad judicial.

Los Certificados otorgarán derechos económicos y derechos de participación a sus Tenedores. En cuanto a los derechos económicos, los Certificados otorgarán a sus Tenedores el derecho a recibir una parte de los rendimientos generados por las Inversiones. En cuanto a los derechos de participación de los Tenedores de los Certificados, dichos Tenedores tendrán el derecho de participar en las decisiones adoptadas en la Asamblea de Tenedores y, salvo que renuncien a dicho derecho, a designar, en ciertos casos, a miembros del Comité Técnico.

Los Certificados se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital y por lo tanto, el Fiduciario podrá requerir a los Tenedores de Certificados para que aporten cantidades de dinero en efectivo para los propósitos que el Administrador determine de conformidad con el Fideicomiso, por un monto que sumado al Monto Inicial de la Emisión, no excederá del Monto Máximo de la Emisión. Aquellos Certificados respecto de los cuales se incumpla con alguna Llamada de Capital ocasionarán la dilución del Tenedor respectivo, lo cual se verá reflejado: (i) en las distribuciones que realice el Fiduciario y cualquier otro pago que tenga derecho a recibir, ya que dichas distribuciones y pagos se realizarán con base en el número de Certificados en circulación al momento en que se lleven a cabo; (ii) 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 en circulación al momento que se realicen las Asambleas o en el momento en que se ejerzan dichos derechos; (iii) en el derecho a suscribir Certificados que se emitan en Emisiones Subsecuentes, ya que conforme al Contrato de Fideicomiso, dicho derecho se basa en el número de Certificados de los que sea titular el Tenedor en la Fecha de Registro que se establezca en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados que adquirió dicho Tenedor en la Emisión Inicial.

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

Todo pago que deba realizarse en términos del presente Título deberá notificarse a Indeval en términos del presente Título y el Contrato de Fideicomiso.

No será necesario un número mínimo de inversionistas para el listado o mantenimiento del listado de los Certificados en la BMV.

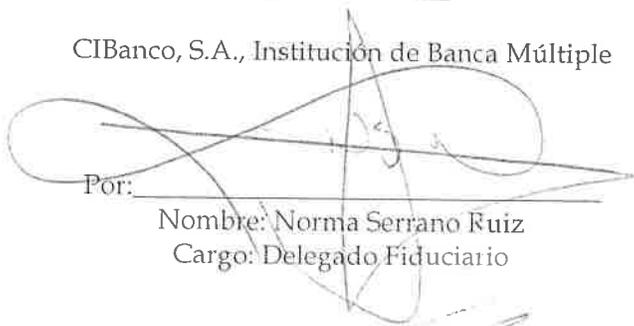
Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores se harán mediante transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México.

El presente Título consta de 54 páginas, incluyendo las hojas de firmas, y se expidió originalmente en la Ciudad de México, México, el 29 de septiembre de 2016, fue canjeado por primera ocasión el 24 de junio de 2020, y es canjeado por segunda ocasión el 11 de diciembre de 2020 con motivo de la actualización de la inscripción en el RNV de los Certificados, derivada de la segunda Emisión Subsecuente. Este Título se mantendrá en depósito de Indeval.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, el Fiduciario y el Representante Común suscriben el presente Título a través de sus respectivos apoderados y delegados fiduciarios, en la fecha señalada en el proemio.

EL FIDUCIARIO

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Por: 

Nombre: Norma Serrano Ruiz  
Cargo: Delegado Fiduciario

Por: 

Nombre: Andrea Escajadillo del Castillo  
Cargo: Delegado Fiduciario

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, el Fiduciario y el Representante Común suscriben el presente Título a través de sus respectivos apoderados y delegados fiduciarios, en la fecha señalada en el proemio.

EL REPRESENTANTE COMÚN

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

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: José Daniel Hernández Torres

Cargo: Apoderado

**Anexo B**

Opinión legal expedida por el licenciado en derecho independiente a que hace referencia el artículo 87,  
fracción II de la Ley del Mercado de Valores

LUIS J. CREEL LUJÁN †  
SAMUEL GARCÍA-CUÉLLAR S. †

CARLOS AIZA HADDAD  
JEAN MICHEL ENRÍQUEZ DAHLHAUS  
LUIS GERARDO GARCÍA SANTOS COY  
GIOVANNI RAMÍREZ GARRIDO  
SANTIAGO SEPÚLVEDA YTURBE  
CARLOS DE ICAZA ANEIRO  
CARLOS DEL RÍO SANTISO  
LEONEL PEREZNIETO DEL PRADO  
PEDRO VELASCO DE LA PEÑA  
FRANCISCO MONTALVO GÓMEZ  
EDUARDO GONZÁLEZ IRÍAS  
CARLOS ZAMARRÓN ONTIVEROS  
RODRIGO CASTELAZO DE LA FUENTE  
JORGE MONTAÑO VALDÉS  
FRANCISCO J. PENICHE BEGUERISSE

BERNARDO SEPÚLVEDA AMOR  
CONSEJERO

ALEJANDRO SANTOYO REYES  
OMAR ZÚÑIGA ARROYO  
MERCEDES HADDAD ARÁMBURO  
MAURICIO SERRALDE RODRÍGUEZ  
BEGOÑA CANCINO GARÍN  
JORGE E. CORREA CERVERA  
BADIR TREVIÑO-MOHAMED  
HUMBERTO BOTTI ORIVE  
LUIS IGNACIO VÁZQUEZ RUÍZ  
CARLOS MENA LABARTHE  
EDUARDO FLORES HERRERA  
IKER I. ARRIOLA PEÑALOSA  
JOSÉ IGNACIO SEGURA ALONSO  
EMILIO AARÚN CORDERO  
NARCISO CAMPOS CUEVAS

Teléfono Directo: (52) (55) 4748-0600  
e-mail: [carlos.zamarron@creel.mx](mailto:carlos.zamarron@creel.mx)

26 de noviembre de 2020

**Comisión Nacional Bancaria y de Valores**  
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil  
Dirección General de Emisoras  
Insurgentes Sur 1971, Torre Norte, Piso 7  
Colonia Guadalupe Inn  
01020, Ciudad de México

Señoras y Señores:

Hacemos referencia a la solicitud de actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores ("RNV") de los certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión, con clave de pizarra "MIRAPI 16" emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital (los "Certificados Bursátiles") a los que hace referencia el artículo 7, fracción IX de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (la "Circular Única") emitidos con motivo de la segunda emisión subsecuente (la "Emisión") derivada de la segunda llamada de capital, por un monto de hasta \$79,482,000.00 por CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Emisor" o "CIBanco"), en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/2592 (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, el "Contrato de Fideicomiso"), de fecha 23 de septiembre de 2016, celebrado con MIRA Manager, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y administrador (el "Fideicomitente" o el "Administrador"), MIRA Cerpi, L.P., como fideicomisario en segundo lugar, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores (el "Representante Común"). Los términos utilizados con mayúscula inicial y no definidos de otra forma en la presente opinión legal tendrán los significados que a los mismos se les asigna en el Contrato de Fideicomiso.

Hemos actuado como asesores legales externos del Emisor en relación con la actualización de la inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles y, en tal carácter, hemos revisado exclusivamente la documentación e información proporcionada por el Emisor que se señala más adelante con el fin de rendir una opinión al respecto para los efectos previstos en el artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores así como la fracción II del artículo 14 de la Circular Única. En consecuencia, el alcance de esta opinión se limita exclusivamente a la validez y exigibilidad bajo dicha ley de los actos a que más adelante nos referimos.

Para efectos de la presente opinión, hemos revisado únicamente los siguientes documentos:

A. Copias certificadas de las escrituras públicas que se describen en el Anexo 1 en las que constan el acta constitutiva y los estatutos sociales del Emisor así como los poderes otorgados a sus delegados fiduciarios para suscribir en nombre y representación del Emisor, la solicitud de actualización de inscripción (la "Solicitud") en el RNV ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión"), y el Título (según dicho término se define más adelante).

B. Copias certificadas de las escrituras públicas que se describen en el Anexo 2 en las que constan el acta constitutiva y los estatutos sociales del Representante Común, así como los poderes otorgados a sus representantes legales para suscribir en nombre y representación del Representante Común, el Título.

C. Copias certificadas de las escrituras públicas que se describen en el Anexo 3 en las que constan el acta constitutiva y los estatutos sociales del Administrador, así como los poderes otorgados a sus representantes legales para suscribir en nombre y representación del Administrador, la Instrucción.

D. El proyecto de Título que ampara los Certificados Bursátiles (el "Título") que sustituirá al título originalmente suscrito por el Emisor y el Representante Común, mismo que se adjunta a la presente como Anexo 4.

E. El Contrato de Fideicomiso número CIB/2592.

F. La instrucción enviada por el Administrador de fecha 18 de noviembre de 2020 con el objetivo de instruir al Emisor a llevar a cabo la segunda emisión subsecuente (la "Instrucción").

Nos referimos a los documentos que se describen en los incisos A. a F. anteriores como los "Documentos de la Opinión".

En nuestra revisión de los Documentos de la Opinión, hemos asumido, sin verificación alguna, que (i) los documentos que nos fueron entregados como copias certificadas son copias fieles de su original; (ii) a la fecha de la presente opinión, el Emisor y el Representante Común no han modificado los estatutos sociales que se describen en las escrituras públicas descritas en el Anexo 1 y el Anexo 2, ni han revocado, limitado o modificado en forma alguna los poderes que se describen en dichas escrituras públicas; y (iii) las declaraciones y cualquier otra cuestión de hecho contenida en los Documentos de la Opinión son verdaderas y exactas en todos sus aspectos de importancia.

Sujeto a las asunciones, calificaciones y limitaciones que aquí se describen, con base exclusivamente en nuestra revisión de los Documentos de la Opinión, somos de la opinión que:

1. CIBanco, quien actúa como Emisor, es una sociedad anónima legalmente constituida y existente conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles y de conformidad con la Ley de Instituciones de Crédito.

2. El Representante Común es una sociedad anónima de capital variable legalmente constituida y existente conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles y de conformidad con la Ley del Mercado de Valores.

3. El Título, una vez que sea suscrito por los representantes legales autorizados por el Emisor y el Representante Común, habrá sido válidamente emitido por el Emisor y será exigible exclusivamente en contra del Patrimonio del Fideicomiso en sus términos, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

4. El Contrato de Fideicomiso número CIB/2592, es un contrato válido y exigible de conformidad con sus términos para las partes que lo celebran, y oponible ante terceros, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

5. La Instrucción emitida por el apoderado del Administrador ha sido válidamente suscrita de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

6. Con base exclusivamente en nuestra revisión de los documentos descritos en el Anexo 1, las personas descritas en dicho anexo cuentan con poderes y facultades suficientes para suscribir la Solicitud y el Título en nombre del Emisor, mismos que deberán ejercer de manera mancomunada.

7. Con base exclusivamente en nuestra revisión de los documentos descritos en el Anexo 2, las personas descritas en dicho anexo cuentan con poderes y facultades suficientes para suscribir el Título en nombre del Representante Común, mismos que podrán ejercer de manera individual.

8. Con base exclusivamente en nuestra revisión de los documentos descritos en el Anexo 3, las personas descritas en dicho anexo cuentan con poderes y facultades suficientes para suscribir la Instrucción en nombre del Administrador, mismos que podrán ejercer de manera individual.

Las opiniones descritas anteriormente se encuentran sujetas a los siguientes comentarios y calificaciones:

I. De conformidad con la legislación mexicana, el cumplimiento de contratos y obligaciones podrá estar limitado por concurso mercantil, quiebra, suspensión de pagos, insolvencia, disolución, liquidación, o por disposiciones de carácter fiscal o laboral, y demás disposiciones y procedimientos aplicables en materia de concurso mercantil o fraude de acreedores, así como por disposiciones de orden público.

II. En el caso de cualquier procedimiento de concurso mercantil iniciado en México de conformidad con la legislación aplicable, las demandas laborales, demandas de autoridades fiscales para el pago de impuestos no pagados, demandas de acreedores preferentes hasta el monto de su respectiva garantía, costos de litigios, honorarios y gastos del conciliador, síndico y visitador, cuotas de seguridad social, cuotas del Instituto para el Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores, y cuotas del Sistema de Ahorro para el Retiro tendrán prioridad y prelación sobre las reclamaciones de cualquier acreedor.

La presente opinión se emite única y exclusivamente con base en las leyes de México en vigor en la fecha de la misma.

Esta opinión se emite a esa Comisión exclusivamente para los efectos previstos en el artículo 87 fracción II, de la Ley del Mercado de Valores, así como el artículo 14, fracción II de la Circular Única.

Esta opinión se emite únicamente con base en hechos a la fecha de la misma, y en este acto nos deslindamos de cualquier obligación o responsabilidad de actualizar o modificar la opinión o de informarles de cualquier cambio de hechos o circunstancias, incluyendo sin limitación alguna, reformas de ley o hechos aplicables al Emisor, que tengan verificativo en cualquier tiempo posterior a la fecha de la presente opinión.

Atentamente,

Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.



---

Carlos Zamarrón Ontiveros  
Socio Responsable

Anexo 1  
Escrituras del Emisor

I. Escritura Constitutiva. Copia certificada de la escritura pública número 57,840 de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera notario público número 1 de Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil 384,235, en la que consta el acta constitutiva de la Emisora.

II. Estatutos Sociales. Copia certificada de la escritura pública número 115,472, de fecha 21 de noviembre de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, notario público número 121 de Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil 384,235 de fecha 16 de enero de 2015 en la que constan los estatutos sociales vigentes de la Emisora.

III. Poderes. Copia certificada de la escritura pública número 144,468, de fecha 29 de junio de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, notario público número 121 de Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 384235, de fecha 31 de agosto de 2018, en donde constan las facultades, en su carácter de delegados fiduciarios, de Cristina Reus Medina, Norma Serrano Ruiz, Patricia Flores Milchorena, Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor y Juan Pablo Baigts Lastiri como delegados fiduciarios firma "A"; y Mónica Jiménez Labora Sarabia, Rodolfo Isaías Osuna Escobedo, Mara Patricia Sandoval Silva, Alberto Méndez Davidson, Gerardo Ibarrola Samaniego, Eduardo Cavazos González e Itzel Crisóstomo Guzmán, como delegados fiduciarios firma "B" de la Emisora, facultades que deberán ser ejercidas de forma mancomunada mediante la firma de dos delegados fiduciarios firma "A" o una firma "A" y una firma "B".

Anexo 2  
Escrituras del Representante Común

I. Escritura Constitutiva. Copia certificada de 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 Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México con el folio mercantil número 686, donde consta el acta constitutiva del Representante Común.

II. Estatutos Sociales. Copia certificada de la escritura pública número 37,716, de fecha 9 de diciembre de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, Notario Público número 83 de Ciudad de México, en la que constan los estatutos sociales vigentes del Representante Común.

III. Poderes. Copia certificada de 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 Ciudad de México, actuando como suplente y en el protocolo a cargo del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, titular de la notaría número 83 de Ciudad de México, en donde constan las facultades de, entre otros, José Luis Urrea Saucedo, para actuar de manera individual como apoderados del Representante Común, incluyendo poderes para actos de administración y para suscribir títulos de crédito, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ciudad de México bajo el folio mercantil número 686\* de fecha 15 de junio de 2018.

Anexo 3  
Escrituras del Administrador

I. Escritura Constitutiva. Copia certificada de la escritura pública número 76,704, de fecha 25 de febrero de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Ángel Gilberto Adame López, Notario Público número 233 de Ciudad de México, donde consta el acta constitutiva del Administrador, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número 556059-1 de fecha 16 de mayo de 2016.

II. Estatutos Sociales. Copia certificada de la escritura pública número 76,704, de fecha 25 de febrero de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Ángel Gilberto Adame López, Notario Público número 233 de Ciudad de México, en la que constan los estatutos sociales vigentes del Administrador, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número 556059-1 de fecha 16 de mayo de 2016.

III. Poderes. Copia certificada de la escritura pública número 76,704, de fecha 25 de febrero de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Ángel Gilberto Adame López, Notario Público número 233 de Ciudad de México, en donde constan las facultades de, entre otros, Francisco Javier Barrios Sánchez, para actuar de manera individual como apoderado del Administrador, incluyendo poderes para actos de administración, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número 556059-1 de fecha 16 de mayo de 2016.

Anexo 4  
Título

Instrucción del Administrador al Fiduciario para llevar a cabo la Segunda Llamada de Capital

Ciudad de México a 18 de noviembre de 2020

**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple,**  
Cordillera de los Andes No. 265, Piso 2,  
Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000  
Ciudad de México, México.  
**Atención:** Delegado Fiduciario.

**CCP. Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.**  
**Monex Grupo Financiero**  
Paseo de la Reforma No. 284, Piso 9,  
Col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600,  
Ciudad de México, México  
**Atención:** Claudia B. Zermeño Inclán / Alejandra Tapia  
Jiménez

Re: Fideicomiso CIB/2592

Estimados señores,

Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/2592 de fecha 23 de septiembre de 2016 (según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado, renovado o prorrogado en cualquier momento, el "Contrato de Fideicomiso"), celebrado entre Mira Manager, S. de R.L. de C.V. como fideicomitente y administrador (en dicho carácter, el "Administrador"); MIRA Cerpi, L.P., como fideicomisario en segundo lugar; CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario (el "Fiduciario"); y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común de los Tenedores (el "Representante Común"). Los términos utilizados con mayúscula inicial en la presente instrucción y que no estuvieren expresamente definidos en la misma, tendrán el significado que a los mismos se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso.

Por medio de la presente, en términos de lo dispuesto en la Sección 3.2 (c) y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso, se instruye al Fiduciario para que lleve a cabo una Llamada de Capital de los Certificados en los siguientes términos:

Fecha de Emisión Subsecuente:	11 de diciembre de 2020
Número de Llamada de Capital:	Segunda
Fecha de inicio de Llamada de Capital:	18 de noviembre de 2020
Fecha Ex Derecho:	4 de diciembre de 2020
Fecha de Registro:	8 de diciembre de 2020
Fecha Límite de Suscripción:	9 de diciembre de 2020

Fecha de liquidación de los Certificados adicionales:	11 de diciembre de 2020
Compromiso correspondiente a cada Certificado en circulación previo a la Emisión Subsecuente:	0.3572228331467 Certificados por cada 1 Certificado del que cada Tenedor Registrado haya sido titular en la Fecha de Registro.
Precio de suscripción de los Certificados de la Emisión Subsecuente:	\$25.00 M.N. por Certificado.
Número de Certificados adicionales correspondientes a la Emisión Subsecuente:	Hasta 3,179,280 Certificados
Monto de la Emisión Subsecuente:	Hasta \$79,482,000.00 M.N.
Destino de los recursos de la Emisión Subsecuente:	Gastos del Fideicomiso, Pago del Precio de la Inversión Chedraui Querétaro y Gastos de Predesarrollo del Proyecto y Gastos de Predesarrollo de la Inversión Masaryk

Asimismo, de conformidad con la Sección 3.2 inciso (d), del Contrato de Fideicomiso, el Administrador en este acto instruye al Fiduciario a publicar en Emisnet el Aviso de Llamada de Capital que se adjunta a la presente instrucción como **Anexo A**, el día 19 de noviembre de 2020 y, posteriormente cada 2 (dos) Días Hábiles a partir de su primera publicación hasta la Fecha de Emisión Subsecuente, es decir el día 11 de diciembre de 2020.

A su vez, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 3.2(c)(iv) se adjunta como **Anexo B** el formato de Carta de Cumplimiento que deberá suscribir cada entidad financiera depositante en Indeval a través de la cual los Tenedores Registrados mantendrán sus Certificados.

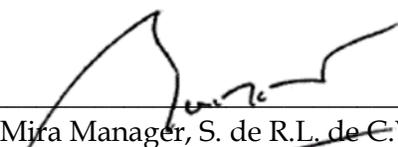
Adicionalmente, de conformidad con los términos de la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso, se instruye al Fiduciario para que realice, con recursos de la Cuenta General, la siguiente transferencia:

- **HONORARIOS DE ESTUDIO Y TRÁMITE**: a la CNBV por concepto de pago de derechos de estudio y trámite en relación con la segunda Llamada de Capital de los certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión con clave de pizarra "MIRAPI 16", la cantidad de \$24,031.00 Pesos a través del Sistema para la Consulta de Pagos y Adeudos de Derechos por Internet (SCPADI).

En este acto, se libera al Fiduciario de toda responsabilidad derivada del cumplimiento de la presente instrucción, en virtud de que actuará de conformidad con los Fines del Fideicomiso y, conforme se le ha instruido en este acto.

Atentamente,

El Administrador



---

Mira Manager, S. de R.L. de C.V.  
en su capacidad de Administrador  
Por: Francisco Javier Barrios Sanchez

*[Hoja de firmas correspondiente a la instrucción dirigida a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable número CIB/2592 para efectos de llevar a cabo una llamada de capital de certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión.]*

**AVISO DE LLAMADA DE CAPITAL  
CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE PROYECTOS DE INVERSIÓN "MIRAPI 16"**



MIRA Manager, S. de R.L. de C.V.

CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple

**FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR**

**FIDUCIARIO**

Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/2592 (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, el "Contrato de Fideicomiso"), de fecha 23 de septiembre de 2016, celebrado entre CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario"), MIRA Manager, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y administrador (el "Fideicomitente"), MIRA Cerpi, L.P., como fideicomisario en segundo lugar, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores, en virtud del cual se realizó la emisión inicial de certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión, bajo el mecanismo de llamadas de capital identificados con clave de pizarra "MIRAPI 16" (los "Certificados").

De conformidad con la Sección 3.2 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario llevará a cabo una segunda llamada de capital (la "Segunda Llamada de Capital") en virtud de la cual realizará una segunda emisión subsecuente de hasta 3,179,280 Certificados, por un monto total de hasta \$79,482,000.00 M.N. (la "Segunda Emisión Subsecuente").

En virtud de lo anterior, se informa al público inversionista las características de la Segunda Emisión Subsecuente:

<b>FECHA DE LA SEGUNDA EMISIÓN SUBSECUENTE:</b>	<b>11 de diciembre de 2020.</b>
<b>Número de Llamada de Capital:</b>	Segunda
<b>Fecha de inicio de la Segunda Llamada de Capital:</b>	18 de noviembre de 2020.
<b>Fecha Ex-Derecho:</b>	4 de diciembre de 2020.
<b>Fecha de Registro:</b>	8 de diciembre de 2020.
<b>Fecha Límite de Suscripción:</b>	9 de diciembre de 2020.
<b>Fecha de liquidación de los Certificados adicionales:</b>	11 de diciembre de 2020.
<b>Compromiso correspondiente a cada Certificado en circulación previo a la Segunda Emisión Subsecuente:</b>	0.3572228331467 Certificados por cada 1 Certificado del que cada Tenedor Registrado haya sido titular en la Fecha de Registro.
<b>Precio de los Certificados en la Emisión Inicial:</b>	\$100.00 M.N. por Certificado.
<b>Precio de suscripción de los Certificados en la Segunda Emisión Subsecuente:</b>	\$25.00 M.N. por Certificado.
<b>Número de Certificados emitidos en la Emisión Inicial:</b>	7,999,999 Certificados.

<b>Número de Certificados emitidos previo a la Segunda Emisión Subsecuente:</b>	8,899,991 Certificados.
<b>Monto de la Emisión Inicial:</b>	\$799,999,900.00 M.N.
<b>Monto previo a la Segunda Emisión Subsecuente:</b>	\$844,999,500.00 M.N.
<b>Monto Máximo de la Emisión (monto hasta por el cual podrán realizarse el total de las Llamadas de Capital):</b>	\$3,999,999,500.00 M.N.
<b>Número de Certificados adicionales a emitir en la Segunda Emisión Subsecuente:</b>	Hasta 3,179,280 Certificados.
<b>Monto a colocar en la Segunda Emisión Subsecuente:</b>	Hasta \$79,482,000.00 M.N.
<b>Total de Certificados que estarán en circulación al terminar la Segunda Llamada de Capital (considerando la Emisión Inicial, Primera Llamada de Capital y la Segunda Llamada de Capital):</b>	Hasta 12,079,271 Certificados.
<b>Monto total que será emitido al terminar la Segunda Llamada de Capital (considerando la Emisión Inicial, la Primera Llamada de Capital y la Segunda Llamada de Capital):</b>	Hasta \$924,481,500.00 M.N.
<b>Destino de los recursos de la Segunda Emisión Subsecuente:</b>	Gastos del Fideicomiso, Pago del Precio de la Inversión Chedraui Querétaro y Gastos de Predesarrollo del Proyecto y Gastos de Predesarrollo de la Inversión Masaryk.
<b>Estimado de gastos relacionados con la Segunda Emisión Adicional:</b>	Aproximadamente \$440,279.80 M.N.

## **RESUMEN DE LAS MEDIDAS A ADOPTARSE EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LOS TENEDORES RESPECTO DE LA SEGUNDA EMISIÓN SUBSECUENTE**

Si un Tenedor Registrado no paga los Certificados que le corresponda suscribir 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 que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no pagó Certificados que le correspondían. En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí pagaron los Certificados que se emitieron en la Emisión Subsecuente. De esta forma, a través de la dilución punitiva, (i) el número de Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital en relación con el monto de dicha Emisión Subsecuente será mayor respecto del número de Certificados que se emitieron en la Emisión Inicial en relación con el Monto Inicial de la Emisión; y (ii) el precio de dichos Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital será menor al precio de los Certificados previamente emitidos, según se determinen, en cada caso, basado en el monto de dicha Emisión Subsecuente, conforme a las fórmulas que se detallan en la [Sección 3.1](#) del Contrato de Fideicomiso.

Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan, se verá reflejada:

- (i) en las distribuciones que realice el Fiduciario y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados, ya que dichas distribuciones y pagos se realizarán con base en el número de Certificados en circulación al momento en que se lleven a cabo;
- (ii) 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 en circulación al momento que se realicen las Asambleas de Tenedores o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;
- (iii) en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, ya que dichos derechos se calculan con base en el número de Certificados en circulación al momento de designación; y
- (iv) en el derecho a suscribir Certificados que se emitan en Emisiones Subsecuentes, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados de los que sea titular el Tenedor en la Fecha de Registro que se establezca en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados que adquirió dicho Tenedor en la Fecha de Emisión Inicial.

**CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple,**  
Fiduciario del fideicomiso CIB/2592  
Cordillera de los Andes 265, Piso 2  
Col. Lomas de Chapultepec  
Ciudad de México, 1100  
Teléfono: +52 (55) 5063-3900

Atención: Norma Serrano Ruiz y Eduardo  
Cavazos González.

Hacemos referencia a los certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión con clave de pizarra "MIRAPI 16" (los "Certificados") emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Fiduciario"), en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/2592, (según el mismo sea modificado, el "Contrato de Fideicomiso"), de fecha 23 de septiembre de 2016, celebrado entre MIRA Manager, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y administrador (en dicho carácter, el "Administrador"); MIRA Cerpi, L.P., como fideicomisario en segundo lugar; CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario el ("Fiduciario"); y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común (el "Representante Común"), así como a la segunda llamada de capital a ser realizada por el Fiduciario (la "Segunda Llamada de Capital"), en virtud de la cual se colocarán hasta 3,179,280 de Certificados el día 11 de diciembre de 2020 (la "Segunda Emisión Subsecuente"), al amparo de la Sección 3.2 del Contrato de Fideicomiso.

Los términos utilizados con mayúscula inicial y no definidos de cualquier otra forma en la presente carta de cumplimiento tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en el Contrato de Fideicomiso. En virtud de lo anterior se manifiesta lo siguiente:

- a) El número total de Certificados que el suscrito mantiene en Indeval por cuenta de [*incluir denominación social del Tenedor*] (el "Tenedor Registrado") asciende a la cantidad de [•] Certificados.
- b) El número de Certificados de la Segunda Emisión Subsecuente que le corresponde suscribir al Tenedor Registrado señalado en el inciso a) inmediato anterior asciende a [•] Certificados.
- c) Se precisa que los datos de la cuenta en Indeval a la cual deberán acreditarse al Tenedor Registrado los Certificados de la Segunda Emisión Subsecuente son los siguientes: [*incluir datos de la cuenta en Indeval*].
- d) El Tenedor Registrado se obliga a pagar la cantidad total de \$[•], resultante de multiplicar el precio por certificado de la Segunda Llamada de Capital por el número de Certificados de la Segunda Emisión Subsecuente que le corresponde suscribir y pagar por cada Certificado del que dicho Tenedor Registrado es titular a la Fecha de Registro de la Segunda Llamada de Capital.

- e) La presente carta de cumplimiento se entregará al Fiduciario el Día Hábil siguiente a la Fecha de Registro.

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: [•]

Cargo: [•]

**Anexo D**  
Carta de Independencia

LUIS J. CREEL LUJÁN †  
SAMUEL GARCÍA-CUÉLLAR S. †

CARLOS AIZA HADDAD  
JEAN MICHEL ENRÍQUEZ DAHLHAUS  
LUIS GERARDO GARCÍA SANTOS COY  
GIOVANNI RAMÍREZ GARRIDO  
SANTIAGO SEPÚLVEDA YTURBE  
CARLOS DE ICAZA ANEIRO  
CARLOS DEL RÍO SANTISO  
LEONEL PEREZNIETO DEL PRADO  
PEDRO VELASCO DE LA PEÑA  
FRANCISCO MONTALVO GÓMEZ  
EDUARDO GONZÁLEZ IRÍAS  
CARLOS ZAMARRÓN ONTIVEROS  
RODRIGO CASTELAZO DE LA FUENTE  
JORGE MONTAÑO VALDÉS  
FRANCISCO J. PENICHE BEGUERISSE

BERNARDO SEPÚLVEDA AMOR  
CONSEJERO

ALEJANDRO SANTOYO REYES  
OMAR ZÚÑIGA ARROYO  
MERCEDES HADDAD ARÁMBURO  
MAURICIO SERRALDE RODRÍGUEZ  
BEGOÑA CANCINO GARÍN  
JORGE E. CORREA CERVERA  
BADIR TREVIÑO-MOHAMED  
HUMBERTO BOTTI ORIVE  
LUIS IGNACIO VÁZQUEZ RUÍZ  
CARLOS MENA LABARTHE  
EDUARDO FLORES HERRERA  
IKER I. ARRIOLA PEÑALOSA  
JOSÉ IGNACIO SEGURA ALONSO  
EMILIO AARÚN CORDERO  
NARCISO CAMPOS CUEVAS

Teléfono Directo: (52) (55) 4748-0600  
e-mail: [carlos.zamarron@creel.mx](mailto:carlos.zamarron@creel.mx)

19 de noviembre de 2020

**CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple**  
en su carácter de fiduciario del  
Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/2592

Señoras y Señores:

El suscrito, quien rinde la opinión legal independiente a la que se refiere el artículo 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores (la "Opinión Legal"), respecto de la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión bajo el mecanismo de llamadas de capital, emitidos mediante la segunda emisión subsecuente con motivo de la segunda llamada de capital, por un monto de hasta \$79,482,000.00 por CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Emisor" o "CIBanco"), en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/2592 (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, el "Contrato de Fideicomiso"), de fecha 23 de septiembre de 2016, celebrado con MIRA Manager, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y administrador (el "Fideicomitente" o el "Administrador"), MIRA Cerpi, L.P., como fideicomisario en segundo lugar, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores; y atento a lo dispuesto en el artículo 87 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión"), manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que:

- (i) otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión cualquier información que ésta me requiera a fin de verificar mi independencia respecto del Emisor, Fideicomitente y Fideicomisario;

- (ii) me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un periodo no inferior a 5 (cinco) años, en mis oficinas, toda la documentación, información y demás elementos de juicio utilizados para elaborar la Opinión Legal y a proporcionarlos a la Comisión; y
- (iii) otorgo mi consentimiento a efecto de que el Emisor incluya la Opinión Legal dentro del aviso con fines informativos correspondiente, así como cualquier otra información legal cuya fuente provenga exclusivamente de la mencionada Opinión Legal; en el entendido, que previamente a su inclusión, dicha información sea verificada por quien suscribe.

Atentamente,



---

Carlos Zamarrón Ontiveros  
Socio Responsable