

**AVISO CON FINES INFORMATIVOS  
CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO  
SUJETOS A LLAMADAS DE CAPITAL**



**Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V.  
Administrador, Fideicomitente y Fideicomisario  
en Segundo Lugar**

**Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Invex Grupo Financiero  
Fiduciario**

**AVISO INFORMATIVO RESPECTO DE LA ACTUALIZACIÓN DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES PARA LLEVAR A CABO LA CUARTA EMISIÓN SUBSECUENTE DE HASTA 12,080,000 (DOCE MILLONES OCHENTA MIL) CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO SERIE A, SUJETOS A LLAMADAS DE CAPITAL, SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "INMOBCK 18", (LOS "CERTIFICADOS"), EMITIDOS POR BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO CONFORME AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. 3319 (EL "FIDEICOMISO" O EL "CONTRATO DE FIDEICOMISO"), EL ACTA DE EMISIÓN Y EL PROSPECTO (LA "ACTUALIZACIÓN").**

**MONTO DE LA CUARTA EMISIÓN SUBSECUENTE  
HASTA \$75,500,000.00 M.N. (SETENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**

**MONTO EFECTIVAMENTE SUSCRITO EN LA CUARTA EMISIÓN SUBSECUENTE  
\$75,499,968.75 (SETENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL  
NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 75/100 M.N.).**

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente aviso tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en el Contrato de Fideicomiso.

**I. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES**

<b>Fiduciario:</b>	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, o sus sucesores, causahabientes, cesionarios o quien sea posteriormente designado como fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso.
<b>Fideicomitente:</b>	Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V. o sus causahabientes o cesionarios.
<b>Fideicomisario en Primer Lugar:</b>	Los tenedores de los Certificados Bursátiles.
<b>Fideicomisario en Segundo Lugar:</b>	Inmobilia, o sus causahabientes o cesionarios, respecto a las cantidades que tenga derecho a recibir de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
<b>Administrador:</b>	Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V., o sus causahabientes o cesionarios, exclusivamente en su calidad de administrador o cualquier otra persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración.
<b>Acto Constitutivo – Fideicomiso:</b>	Contrato de fideicomiso irrevocable número 3319 de fecha 18 de mayo de 2018, según el mismo fue reexpresado en su totalidad el 19 de julio de 2018 y modificado el 29 de octubre de 2018, celebrado entre el Fideicomitente, Fideicomisario en Segundo Lugar y Administrador, el Fiduciario, en dicho

carácter, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los Tenedores, con la comparecencia del Coinversionista.

<b>Tipo de Oferta de los Certificados Bursátiles Serie A:</b>	Oferta pública restringida primaria nacional.
<b>Tipo de Valor:</b>	Certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, sin expresión de valor nominal, sujetos al mecanismo de llamadas de capital, a los que se refieren los artículos 63 Bis 1, fracción I, 64 Bis 2, y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores y los artículos 7, fracción VI y demás aplicables de la Circular Única.
<b>Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles Serie A:</b>	\$100.00 (cien Pesos 00/100) por Certificado Bursátil. El precio de colocación fue determinado tomando en cuenta las características del Fideicomiso Emisor atendiendo a otros factores que se han juzgado convenientes para su determinación, incluyendo la mecánica de las Llamadas de Capital.
<b>Clave de Pizarra:</b>	INMOBCK 18.
<b>Monto Máximo de la Emisión Serie A:</b>	\$2,750,000,000.00 pesos.
<b>Monto de la Emisión Inicial Serie A:</b>	\$550,000,000.00 (quinientos cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.)
<b>Monto Máximo de la Serie B:</b>	Hasta \$3,000'000,000.00 pesos.
<b>Monto Máximo de cada Subserie de los Certificados Serie B:</b>	Hasta \$1,500'000,000.00 pesos.
<b>Monto Global de la Emisión:</b>	Asumiendo la emisión de la totalidad de las subseries de los Certificados Serie B, el monto global de la emisión, contemplando los Certificados Serie A y los Certificados Serie B será de hasta \$5,750'000,000.00 pesos.
<b>Número total de Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Emisión Inicial:</b>	5,500,000 (cinco millones quinientos mil).
<b>Denominación de los Certificados Bursátiles:</b>	Pesos.
<b>Plazo de la Emisión de los Certificados Bursátiles:</b>	3,653 días, equivalentes a aproximadamente 120 meses, que equivalen a aproximadamente 10 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial, plazo que podrá ser prorrogado según sea aprobado por los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
<b>Fecha de Vencimiento:</b>	La Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles (incluyendo los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial y los Certificados Bursátiles correspondientes a las Emisiones Subsecuentes) será el 25 de julio de 2028, en el entendido que dicha fecha podrá ser prorrogada hasta por 2 (dos) periodos adicionales de 2 (dos) año cada uno, con la aprobación de la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

**Fines del Fideicomiso:**

Los principales fines del Fideicomiso son los siguientes: **(a)** emitir los Certificados Serie A correspondientes a la Emisión Inicial y Emisiones Subsecuentes respecto de Certificados Serie A e incrementar el número de Certificados Serie A emitidos al amparo del Fideicomiso y del Acta de Emisión de conformidad con las Llamadas de Capital que se realicen respecto de los Certificados Serie A, y llevar a cabo los actos necesarios para tales efectos, incluyendo sin limitación, solicitar la actualización de la inscripción de los Certificados Serie A ante la CNBV; **(b)** emitir los Certificados Serie B respecto de una Opción de Adquisición de Certificados Serie B y de Emisiones Subsecuentes respecto de Certificados Serie B e incrementar el número de Certificados Serie B de cualquier subserie emitidos al amparo del Fideicomiso y, en su caso, del Acta de Emisión de conformidad con las Llamadas de Capital que se realicen respecto de los Certificados Serie B de la subserie que corresponda, y llevar a cabo los actos necesarios para tales efectos, incluyendo sin limitación, solicitar la actualización de la inscripción de los Certificados Serie B de dicha subserie ante la CNBV; **(c)** realizar Ofertas Adicionales durante el Periodo de Ofertas Adicionales de conformidad con las instrucciones del Administrador hasta alcanzar el Monto Máximo de la Emisión Serie A y llevar a cabo los actos necesarios para dichos efectos, incluyendo sin limitación, en caso de que no se alcance el Monto Máximo de la Emisión Serie A, el solicitar la actualización de la inscripción de los Certificados Serie A ante la CNBV, **(d)** con los recursos que obtenga de la Emisión, realizar Inversiones en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; **(e)** llevar a cabo Distribuciones; y **(f)** realizar todas aquellas acciones o actividades que el Administrador, o quien tenga la facultad de instruir al Fiduciario en términos del Fideicomiso, le instruya al Fiduciario que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos anteriores.

**Patrimonio del Fideicomiso:**

El Patrimonio del Fideicomiso se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos, bienes y derechos, en el entendido, que el Patrimonio del Fideicomiso deberá estar integrado en todo momento por activos, recursos, bienes o derechos plenamente identificados: (i) la Aportación Inicial; (ii) la Aportación Mínima Inicial en la Emisión Inicial y los recursos que obtenga el Fiduciario de las Emisiones Subsecuentes; (iii) el derecho de recibir los montos correspondientes a los Compromisos Totales de los Tenedores; (iv) derechos sobre Activos Inmobiliarios, los Activos Objeto de Inversión y/o cualquier otro activo, bien o derecho que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión; (v) activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario derivado de una desinversión de las mismas, dación de pago o ejecución de garantías; (vi) todos y cada uno de los demás activos, bienes y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario, directa o indirectamente; (vii) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso; (viii) los valores o rendimientos derivados de una Inversión en Efectivo y de cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (ix) los recursos que se deriven del ejercicio de la Opción de Adquisición de Certificados Serie B que, en su caso, ejerzan los Tenedores de Certificados Serie A; (x) los recursos que se deriven de Emisiones Subsecuentes de Certificados Serie B; (xi) los derechos y, en su caso, recursos correspondientes a las Operaciones Derivadas; (xii) cualesquier monto recibido en virtud de la contratación de cualquier financiamiento, así como los derechos relacionados con cualquiera de ellos; y (xiii) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los activos, bienes y derechos descritos en los incisos anteriores.

**Derechos que confieren los Certificados Bursátiles:**

Conforme al artículo 63 de la LMV, los Certificados Bursátiles conferirán a sus Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte alícuota de los rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos transmitidos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte alícuota del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, cada Tenedor tendrá derecho a recibir Distribuciones derivadas de las Inversiones realizadas por el Fiduciario, ya sea directamente o por medio de Vehículos de Inversión, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso. Cada Tenedor tendrá derecho a **(i)** asistir y votar por cada Certificado Bursátil del que sea titular en la Asamblea de Tenedores, **(ii)** tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 días naturales de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria así como de forma electrónica, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día, y **(iii)** celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores, en el entendido que deberán notificarlos al Fiduciario, incluyendo sus características, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el propio Fiduciario al público inversionista a través de la Bolsa. Asimismo, **(a)** los Tenedores que en lo individual o en conjunto sean titulares de 10% o más de los Certificados Bursátiles, tendrán derecho a (1) solicitar al Representante Común convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores, (2) solicitar al Representante Común aplase la asamblea por una sola vez, hasta por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; y (3) designar un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente o suplentes, o revocar el nombramientos de éstos por cada 10% (diez por ciento) del número total de Certificados Bursátiles en circulación de los que sea titular, según los Tenedores determinen a su discreción; **(b)** los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 15% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones, en el entendido que dichas acciones prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente, **(c)** los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 20% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando 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 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 el entendido que la ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza suficiente para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición; la sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores siendo que todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia, y **(d)** los Tenedores tendrán derecho de solicitar al Representante Común o al Fiduciario, sin que éstos incurran en incumplimiento de sus obligaciones de confidencialidad conforme al Contrato de Fideicomiso, que se les otorgue

acceso a información de forma gratuita que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única, siempre que los Tenedores acompañen a su solicitud las constancias de depósito que expida el Indeval que evidencien la titularidad de los Certificados Bursátiles, siempre y cuando dicha información esté relacionada con las Inversiones que pretenda realizar el Fiduciario sin perjuicio de las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso de las disposiciones contenidas en dicho Contrato de Fideicomiso relativas a conflictos de interés.

**Responsabilidades:**

El Fideicomitente, el Administrador, el Fiduciario, el Representante Común y los Intermediarios Colocadores, no tienen responsabilidad alguna respecto de cantidades que deban entregarse conforme a los Certificados Bursátiles. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para pagar íntegramente cualesquiera cantidades que, en su caso, se pudieran llegar a adeudar conforme a los Certificados Bursátiles, los Tenedores de los mismos no tendrán derecho alguno que reclamar a dichos participantes en las Emisiones.

**Inversiones:**

El Fiduciario, ya sea directa o indirectamente a través de uno o varios Vehículos de Inversión, siguiendo las instrucciones del Administrador, deberá destinar los recursos que se obtengan de los Compromisos Totales de los Tenedores (menos los Gastos del Fideicomiso correspondientes) a realizar proyectos e inversiones en Activos Inmobiliarios, ubicados, constituidos o domiciliados en México, que cumplan con los Lineamientos de Inversión, cuyos recursos, activos o producto sean utilizados principalmente en Activos Objeto de Inversión, dentro de territorio nacional.

**Llamadas de Capital:**

Los Certificados Bursátiles se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital, por lo que, durante el Periodo de Inversión, el Fideicomiso podrá realizar Emisiones Subsecuentes por un monto que sumado al Monto Inicial de Emisión, no exceda del Monto Máximo de la Emisión Serie A. En la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario, con la intervención de los Intermediarios Colocadores, ofrecerá y colocará en cumplimiento de la Regulación aplicable, los Certificados Originales entre el público inversionista a través de una oferta pública restringida. Los Tenedores que no acudan a las Llamadas de Capital y no suscriban y paguen los Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Subsecuentes, se verán sujetos a Diluciones Punitivas.

**Dilución Punitiva:**

La Dilución Punitiva consiste en la pena que sufrirán los Tenedores que no suscriban y paguen los Certificados Bursátiles Subsecuentes que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso.

**Distribuciones de los Certificados Bursátiles Serie A:**

El Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Administrador o cada vez que los recursos existentes en la Cuenta de Distribuciones lleguen a un monto de \$15,000,000.00 (quince millones de pesos 00/100 moneda nacional), hará las Distribuciones con el Efectivo Distribuible, con cargo a la Cuenta de Distribuciones, en cada Fecha de Cálculo, en el siguiente orden de prelación; en el entendido que, en ningún caso podrán realizarse pagos a los Tenedores si existe saldo insoluto de principal o cualquier adeudo de intereses, accesorios o por cualquier otro concepto pagadero bajo cualquier Línea de Suscripción, contratada por los Tenedores de los Certificados Serie A:

- A. Reserva de Gastos.** *Primero*, la totalidad de los Flujos Brutos que sean necesarios deberán transferirse a la Reserva de Gastos según las instrucciones por escrito por parte del Administrador de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.
- B. Reembolso del Monto Depositado en la Cuenta de Administración.** *Segundo*, una vez realizado el punto A anterior, en su caso, la totalidad de los recursos remanentes se destinarán para hacer pagos *pro rata* a los Tenedores de los Certificados Serie A que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro sean titulares de Certificados Serie A en términos de la Regulación, hasta que la suma de las cantidades que sean distribuidas a los Tenedores de los Certificados Serie A conforme a este inciso B, sean iguales al 100% (cien por ciento) del Monto Depositado en la Cuenta de Administración (el "Reembolso del Monto Depositado en la Cuenta de Administración").
- C. Distribución Preferente.** *Tercero*, los recursos sobrantes después de pagadas las cantidades establecidas en el inciso B anterior se destinarán para hacer pagos *pro rata* a los Tenedores de los Certificados Serie A que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro sean titulares de Certificados Bursátiles Serie A en términos de la Regulación, hasta que la suma de la totalidad de los recursos que sean distribuidos, sean equivalentes a un Rendimiento Preferente del 10% (diez por ciento) sobre el Monto Depositado en la Cuenta de Administración (la "Distribución Preferente"), lo anterior, en el entendido, que en todo caso, la Distribución Preferente será calculada sobre una base de Flujos Brutos.
- D. Distribución No Preferente.** *Cuarto*, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos A, B y C anteriores, el 80% (ochenta por ciento) de los Flujos Brutos que le correspondan a los Certificados Serie A (y a Inversiones realizadas con recursos provenientes de la Emisión de Certificados Serie A) deberán ser distribuidos al Fideicomisario en Segundo Lugar, y el 20% (veinte por ciento) restante de los Flujos Brutos deberán ser distribuidos a los Tenedores de los Certificados Serie A, *pro rata* hasta que la suma de los Flujos Brutos distribuidos al Fideicomisario en Segundo Lugar que le correspondan a los Certificados Serie A (y a Inversiones realizadas con recursos provenientes de la Emisión de Certificados Serie A), conforme al presente inciso D, equivalgan al 20% (veinte por ciento) de (a) la totalidad de los Flujos Brutos distribuidos conforme el inciso C anterior, más (b) la totalidad de los Flujos Brutos pagados a los Tenedores conforme al presente inciso D, más (c) las distribuciones por desempeño totales acumuladas que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente inciso (la "Distribución No Preferente").
- E. Distribución Excedente.** *Quinto*, cualesquier otros recursos remanentes después de pagadas las cantidades establecidas en los incisos A, B, C y D anteriores, deberán ser distribuidos según lo determine e instruya, al Fideicomisario en Segundo Lugar en los porcentajes que se señalan a continuación (la "Distribución Excedente"):

- i. Un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los Flujos Brutos remanentes será pagado a los Tenedores de los Certificados Serie A *pro rata*; y
- ii. Un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los Flujos Brutos remanentes será pagado al Fideicomisario en Segundo Lugar, o a la Afiliada que éste designe, mediante instrucción por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común.

**Lugar y Forma de pago:** Los montos pagaderos, por concepto de Distribuciones conforme a los Certificados Bursátiles se pagarán en la fecha de pago correspondiente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través del S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma número 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del título o las constancias que al efecto expida Indeval quien distribuirá estos fondos a través de transferencia electrónica.

**Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, Eventos de Incumplimiento:** Si tiene lugar un Evento de Incumplimiento, la Asamblea de Tenedores podrá decidir si liquidar o no el Patrimonio del Fideicomiso. En caso que la Asamblea de Tenedores decida liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el Administrador deberá utilizar sus mejores esfuerzos, comercialmente razonables, para liquidar todas las Inversiones de una manera ordenada; en el entendido que si el Comité Técnico decidiera que una Inversión no debiera ser liquidada, dicha Inversión podría ser distribuida y pagada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

**Vencimiento Anticipado de los Certificados Bursátiles por Eventos de Sustitución del Administrador:** En caso de Destitución del Administrador con Causa, en términos de lo establecido en el Contrato de Administración, mediante acuerdo adoptado en Asamblea de Tenedores aprobado por los Tenedores titulares de al menos 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, se podrá determinar el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

**Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:** 23 de julio de 2018.

**Fecha de la Oferta Pública:** 23 de julio de 2018.

**Fecha de Cierre de Libro:** 24 de julio de 2018.

**Fecha de Publicación del Aviso de Colocación:** 24 de julio de 2018.

**Fecha de Registro en la Bolsa:** 25 de julio de 2018.

**Fecha de Colocación:** 25 de julio de 2018.

**Fecha de Emisión Inicial:** 25 de julio de 2018.

**Fecha de Liquidación Inicial:** 27 de julio de 2018.

**Fuente de pago:** Las Distribuciones que deban hacerse a los Tenedores de conformidad con los Certificados Bursátiles se pagarán exclusivamente con los frutos y productos que, en su caso, generen las Inversiones que se realicen con los

demás bienes, derechos y activos que conformen el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también se destinará al pago de las comisiones por administración, gastos e indemnizaciones, entre otros.

**Depositario:**

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

**Régimen Fiscal:**

Si el Fideicomiso Emisor sólo llevara a cabo actividades de administración, no debe entenderse que a través del mismo se realizarán actividades empresariales. De conformidad con la fracción I de la Regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2018, no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso cuando los ingresos pasivos (intereses, dividendos, rentas inmobiliarias, etc.) representen cuando menos el 90% de la totalidad de los ingresos que se obtengan a través del mismo, durante el ejercicio fiscal de que se trate, por lo que el Fideicomiso Emisor sería transparente para efectos fiscales. En ese caso, los Tenedores deberán tributar en los términos de los Títulos II, III, IV o V de la LISR que les corresponda, respecto de todos los ingresos que obtengan a través del Fideicomiso, como si éstos los obtuvieran directamente, atendiendo al momento de acumulación que les corresponda, independientemente de que el Fideicomiso Emisor haya distribuido o no dichos ingresos a los Tenedores. Adicionalmente, los Tenedores estarán sujetos al cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas de la obtención de dichos ingresos, aun cuando las disposiciones fiscales impongan la carga de retener y enterar el ISR a una persona distinta (tal como el Fiduciario o los intermediarios financieros, entre otros). Con independencia de las Distribuciones, la tasa de retención aplicable respecto a los intereses obtenidos a través del Fideicomiso Emisor, se encuentra sujeta a lo siguiente, la proporción que corresponda: (i) las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES) no se encontrarán sujetas a retención alguna en materia de impuesto sobre la renta de conformidad con lo previsto en el artículo 79 fracción XXI de la LISR; (ii) para las personas físicas o morales residentes fiscales en México se deberá atender a lo establecido en los artículos 135 y 54, y demás aplicables de la LISR; y (iii) para las personas físicas o morales residentes fiscales en el extranjero debe aplicarse lo dispuesto en el artículo 166 y demás aplicables de la LISR. Con independencia de las Distribuciones, el régimen fiscal respecto de los dividendos obtenidos a través del Fideicomiso Emisor, es conforme a lo siguiente en la proporción que corresponda: (i) para las personas físicas o morales residentes fiscales en México, debe atenderse lo previsto en los artículos 140 y 77, y demás aplicables de la LISR; y (ii) para las personas físicas o morales residentes fiscales en el extranjero se sujetará a lo establecido en los artículos 164 y demás aplicables de la LISR. Si bien, el Fideicomiso Emisor tendrá ingresos pasivos conforme a la Regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2018, se contempla la posibilidad de que el Fideicomiso Emisor pueda elegir cambiar de régimen o contar directamente o indirectamente, a través de los Vehículos de Inversión con ingresos por actividades empresariales (i.e. enajenación de inmuebles), en cuyo caso, si dichos ingresos exceden del 10% de la totalidad de los ingresos que obtenga el Fideicomiso Emisor, durante el ejercicio fiscal de que se trate, éste será considerado como un fideicomiso empresarial en términos del artículo 13 de la LISR. En este caso, el Fiduciario determinará en los términos del Título II de la LISR el resultado o la pérdida fiscal de dichas actividades en cada ejercicio y cumplirá por cuenta de los Tenedores las obligaciones señaladas en la LISR incluso la de efectuar pagos provisionales, tal como lo dispone el artículo 13 de la LISR. Asimismo, los Tenedores deberán acumular dicho resultado fiscal en la proporción que les corresponda conforme a lo estipulado



en el Contrato de Fideicomiso, pudiendo acreditar los pagos provisionales en la misma proporción. El Fiduciario deberá expedir a los Tenedores, en su caso, el comprobante fiscal en que consten los ingresos y retenciones derivados de las actividades realizadas a través del Fideicomiso Emisor. EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE MODIFICARSE A LO LARGO DE LA VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. Los posibles adquirentes y los Tenedores de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus propios asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de cada situación en particular. Ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, ni sus correspondientes subsidiarias y Afiliadas, asumen la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles, ni la de efectuar pagos brutos o pagos adicionales para cubrir eventuales nuevos impuestos.

**Intermediarios Colocadores:** Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V.

**Representante Común:** CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

## **II. CAUSAS QUE DIERON ORIGEN A LA ACTUALIZACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN**

El 14 de junio de 2021, el Administrador instruyó al Fiduciario para llevar a cabo una cuarta llamada de capital (la "Cuarta Llamada de Capital"), conforme a la cual pretenden emitir hasta 12,080,000 (doce millones ochenta mil) Certificados Bursátiles Subsecuentes por un monto total de hasta \$75,500,000.00 M.N. (setenta y cinco millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.) (la "Cuarta Emisión Subsecuente").

De conformidad con los términos y condiciones contenidos en la Cláusula Séptima, Cláusula 7.7 del Contrato de Fideicomiso y en la Cláusula Tercera, Sección 3.6 del Acta de Emisión, el Emisor realiza una Emisión Subsecuente al amparo de la Cuarta Llamada de Capital, cuyos términos principales fueron los siguientes:

Número de Llamada de Capital:	Cuarta.
Fecha de Inicio de la Llamada de Capital:	25 de junio de 2021.
Fecha Ex-Derecho:	28 de junio de 2021.
Fecha de Registro:	29 de junio de 2021.
Fecha Límite de Suscripción:	1 de julio de 2021.
Posible prórroga de la Fecha Límite de Suscripción:	no aplica.
Posible prórroga de la Fecha de Emisión Subsecuente:	no aplica.
Fecha de Canje del Título de Certificados Bursátiles Serie A:	5 de julio de 2021.
Fecha de Contribución Adicional de Certificados Bursátiles Serie A:	5 de julio de 2021.

Fecha de la Cuarta Emisión Subsecuente de Certificados Bursátiles Serie A:	5 de julio de 2021.
Periodo de Cura:	no aplica.
Fecha de Canje del Título de Certificados Bursátiles Serie A por el Periodo de Cura:	no aplica.
Fecha de publicación del Aviso con Fines Informativos definitivo:	5 de julio de 2021.
Precio de colocación de cada Certificado Bursátil Subsecuente Serie A:	\$6.25 M.N. (seis pesos 25/100 M.N.)
Compromiso por Certificado Bursátil Serie A correspondiente a cada Tenedor:	0.6391538111477210
Número de Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Emisión Inicial:	5,500,000 (cinco millones quinientos mil)
Monto de la Emisión Inicial de Certificados Bursátiles Serie A:	\$550,000,000.00 (quinientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.)
Número de Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Primera Emisión Subsecuente:	Hasta 1,400,000 (un millón cuatrocientos mil)
Monto de los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Primera Emisión Subsecuente:	Hasta \$70'000,000.00 M.N. (setenta millones de Pesos 00/100 M.N.) correspondientes a los Certificados Bursátiles.
Número de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos correspondientes a la Primera Emisión Subsecuente:	1,399,996 (un millón trescientos noventa y nueve mil novecientos noventa y seis).
Monto efectivamente suscrito de los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Primera Emisión Subsecuente:	\$69,999,800.00 M.N. (sesenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil ochocientos Pesos 00/100 M.N.) correspondientes a los Certificados Bursátiles.
Número Total de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos considerando la Emisión Inicial y la Primera Emisión Subsecuente:	6,899,996 (seis millones ochocientos noventa y nueve mil novecientos noventa y seis) Certificados Bursátiles.
Monto Total de los Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos, considerando la Emisión Inicial y la Primera Emisión Subsecuente:	\$619,999,800.00 (seiscientos diecinueve millones novecientos noventa y nueve mil ochocientos pesos 00/100 M.N.)
Número de Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Segunda Emisión Subsecuente:	Hasta 7,200,000 (siete millones doscientos mil)
Monto de los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Segunda Emisión Subsecuente:	Hasta \$180'000,000.00 M.N. (ciento ochenta millones de Pesos 00/100 M.N.) correspondientes a los Certificados Bursátiles.

Número de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos correspondientes a la Segunda Emisión Subsecuente:	7,199,996 (siete millones ciento noventa y nueve mil novecientos noventa y seis)
Monto efectivamente suscrito de los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Segunda Emisión Subsecuente:	\$179'999,900.00 M.N. (ciento setenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos Pesos 00/100 M.N.) correspondientes a los Certificados Bursátiles.
Número Total de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente y la Segunda Emisión Subsecuente:	14,099,992 (catorce millones noventa y nueve mil novecientos noventa y dos) Certificados Bursátiles.
Monto Total de los Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos, considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente y la Segunda Emisión Subsecuente:	\$799,999,700.00 (setecientos noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil setecientos pesos 00/100 M.N.)
Número de Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Tercera Emisión Subsecuente:	Hasta 4,800,000 (cuatro millones ochocientos mil) Certificados Bursátiles.
Monto de los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Tercera Emisión Subsecuente:	Hasta \$60,000,000.00 M.N. (sesenta millones de Pesos 00/100 M.N.) correspondientes a los Certificados Bursátiles.
Número de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos correspondientes a la Tercera Emisión Subsecuente:	4,799,997 (cuatro millones setecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y siete) Certificados Bursátiles.
Monto efectivamente suscrito de los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Tercera Emisión Subsecuente:	\$59,999,962.50 M.N. (cincuenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos sesenta y dos Pesos 50/100 M.N.) correspondientes a los Certificados Bursátiles.
Número Total de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente, la Segunda Emisión Subsecuente y la Tercera Emisión Subsecuente:	18,899,989 (dieciocho millones ochocientos noventa y nueve mil novecientos ochenta y nueve) Certificados Bursátiles.
Monto Total de los Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos, considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente, la Segunda Emisión Subsecuente y la Tercera Emisión Subsecuente:	\$859,999,662.50 (ochocientos cincuenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil seiscientos sesenta y dos pesos 50/100 M.N.)
Número de Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Cuarta Emisión Subsecuente:	Hasta 12,080,000 (doce millones ochenta mil) Certificados Bursátiles.
Monto de los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Cuarta Emisión Subsecuente:	Hasta \$75,500,000.00 M.N. (setenta y cinco millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.) correspondientes a los Certificados Bursátiles.

Número de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos correspondientes a la Cuarta Emisión Subsecuente:	12,079,995 (doce millones setenta y nueve mil novecientos noventa y cinco) Certificados Bursátiles.
Monto efectivamente suscrito de los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Cuarta Emisión Subsecuente:	\$75,499,968.75 M.N. (setenta y cinco millones cuatrocientos noventa y nueve mil novecientos sesenta y ocho Pesos 75/100 M.N.) correspondientes a los Certificados Bursátiles.
Periodo de Cura y Prórroga:	Cualquier Tenedor que no haya suscrito los Certificados Bursátiles que le correspondían en cualquier Llamada de Capital, podrá subsanar el incumplimiento antes y hasta la fecha de la terminación del Periodo de Cura, el cual consiste en un periodo de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir del Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, plazo que será otorgado con la finalidad de que los Tenedores cumplan con el pago de las Contribuciones Adicionales en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, mediante la realización del pago de <b>(i)</b> la totalidad del Monto Adicional Requerido, y <b>(ii)</b> una Comisión por Incumplimiento, la cual será calculada por el Administrador, tomando como base el Monto Adicional Requerido no pagado desde la fecha del incumplimiento y hasta la fecha de pago correspondiente entre 360 (trescientos sesenta) días, aplicando la tasa de interés que resulte de multiplicar por 2 (dos) la TIE vigente en dicho momento por un plazo de hasta 28 (veintiocho) días.
Número de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos correspondientes a la Cuarta Emisión Subsecuente en Periodo de Cura:	no aplica.
Número de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos correspondientes a la Cuarta Emisión Subsecuente considerando la Prórroga en la Fecha Límite de Suscripción:	no aplica.
Monto efectivamente suscrito de los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Cuarta Emisión Subsecuente en Periodo de Cura:	no aplica.
Monto efectivamente suscrito de los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Cuarta Emisión Subsecuente considerando la Prórroga en la Fecha Límite de Suscripción:	no aplica.
Número Total de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente, la Segunda Emisión Subsecuente, la Tercera Emisión Subsecuente y la Cuarta Emisión Subsecuente:	30,979,984 (treinta millones novecientos setenta y nueve mil novecientos ochenta y cuatro) Certificados Bursátiles.

<p>Número Total de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente, la Segunda Emisión Subsecuente, la Tercera Emisión Subsecuente y la Cuarta Emisión (el cual incluye, en su caso, los Certificados Bursátiles suscritos en Periodo de Cura y considerando la Prórroga de la Fecha Límite de Suscripción):</p>	<p>no aplica.</p>
<p>Monto Total de los Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos, considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente, la Segunda Emisión Subsecuente, la Tercera Emisión Subsecuente y la Cuarta Emisión Subsecuente:</p>	<p>\$935,499,631.25 (novecientos treinta y cinco millones cuatrocientos noventa y nueve mil seiscientos treinta y un pesos 25/100 M.N.)</p>
<p>Monto Total de los Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos, considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente, la Segunda Emisión Subsecuente, la Tercera Emisión Subsecuente y la Cuarta Emisión Subsecuente (el cual incluye, en su caso, el Monto Total de los Certificados Bursátiles suscritos en Periodo de Cura y considerando la Prórroga de la Fecha Límite de Suscripción):</p>	<p>no aplica.</p>
<p>Monto Total restante de los Certificados Bursátiles Serie A considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente, la Segunda Emisión Subsecuente, la Tercera Emisión Subsecuente y la Cuarta Emisión Subsecuente:</p>	<p>\$1,814,500,368.75 (mil ochocientos catorce millones quinientos mil trescientos sesenta y ocho pesos 75/100 M.N.)</p>
<p>Posible destino de los recursos:</p>	<p>Los recursos obtenidos se destinarán para realizar aportaciones adicionales a Inversiones ya realizadas y aprobadas por los órganos correspondientes en términos del Contrato de Fideicomiso y conforme a los Lineamientos de Inversión. Dentro de las Inversiones ya realizadas a las que se destinará parte de los recursos se encuentra (i) Mayaliah, el cual es un proyecto residencial de usos mixtos con superficie de 14,464.84 m<sup>2</sup>, que incluye 30 cuartos hoteleros y 104 departamentos, en una extraordinaria ubicación sobre el lote 13 Manzana 001, SM 002, Región 14, en Tulum, Quintana Roo, (ii) The Village, el cual es un proyecto residencial, con superficie de 28,058.15m<sup>2</sup> ubicado en el lote 54 Subcondominio YVR-02 en el Yucatán Country Club, en la ciudad de Mérida Yucatán, (iii) Vía Montejo, el cual es un proyecto para desarrollar una torre corporativa con superficie aproximada de 5,340.23m<sup>2</sup>, sobre el macrolote ubicado en la zona norte de la Ciudad de Mérida, Yucatán, (iv) Departamentos Mayakoba, el cual es un proyecto inmobiliario residencial de departamentos que formarán parte del condominio Mayakoba, con</p>

superficie aproximada de 66,140.55 m<sup>2</sup>, sobre un macrolote ubicado en Playa del Carmen, Quintana Roo, (v) Departamentos Tlalnepantla de Baz, el cual es un proyecto inmobiliario residencial de departamentos, con superficie aproximada de 3,378m<sup>2</sup>, sobre un macrolote ubicado en Tlalnepantla de Baz, Estado de México, (vi) The Park San Luis Potosí, el cual es un proyecto de usos mixtos con 300 unidades residenciales y 1 torre corporativa de aproximadamente 9,000 m<sup>2</sup> de área neta vendible ubicado en la mejor zona de San Luis Potosí, y (vii) Hotel Hyatt Place, el cual es un proyecto para desarrollar un hotel de categoría servicios selectos con 142 habitaciones ubicado en el mejor desarrollo de usos mixtos de Mérida, Yucatán.

Gastos de Emisión:

Los gastos de emisión estimados serán de aproximadamente \$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional).

**EL REPRESENTANTE COMÚN TENDRÁ EL DERECHO DE SOLICITAR AL FIDUCIARIO, EL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR Y AL AUDITOR EXTERNO ASÍ COMO A LAS PERSONAS QUE LES PRESTEN SERVICIOS RELACIONADOS YA SEA CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES O CON EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, LA INFORMACIÓN PARA VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO EN TIEMPO Y EN FORMA DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS A CARGO DE LAS PARTES RESPECTIVAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO, EL TÍTULO CORRESPONDIENTE, EL ACTA DE EMISIÓN Y EL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN, INCLUYENDO SIN LIMITAR, LA INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN QUE CONSIDERE NECESARIA. PARA ESTOS EFECTOS, LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS ESTABLECE QUE EL REPRESENTANTE COMÚN PUEDE, PERO NO TIENE LA OBLIGACIÓN DE PRACTICAR VISITAS O INSPECCIONES PARA VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE TODAS LAS PARTES DE LOS DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN. AL SER FACULTADES (MAS NO OBLIGACIONES) DEL REPRESENTANTE COMÚN EL SOLICITAR LA INFORMACIÓN Y REALIZAR LAS VISITAS, ES POSIBLE QUE EL REPRESENTANTE COMÚN NO SOLICITE DICHA INFORMACIÓN NI REALICE LAS VISITAS.**

**DE CONFORMIDAD CON LA CLÁUSULA SÉPTIMA, CLÁUSULA 7.7 DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO Y EN LA CLÁUSULA TERCERA, SECCIÓN 3.6 DEL ACTA DE EMISIÓN, CADA TENEDOR QUE AL CIERRE DE OPERACIONES DE LA FECHA DE REGISTRO ESPECIFICADA ANTERIORMENTE, SEA TITULAR DE CERTIFICADOS EN TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE, (1) DEBERÁ OFRECER SUSCRIBIR, A MÁS TARDAR EN LA FECHA LÍMITE DE SUSCRIPCIÓN, LOS CERTIFICADOS QUE LE CORRESPONDA SUSCRIBIR CONFORME A LA PRESENTE LLAMADA DE CAPITAL CON BASE EN EL COMPROMISO ESPECIFICADO ANTERIORMENTE, Y (2) DEBERÁ PAGAR DICHOS CERTIFICADOS EN LA FECHA DE EMISIÓN SUBSECUENTE Y DE LIQUIDACIÓN DE LA CUARTA LLAMADA DE CAPITAL. EL NÚMERO DE CERTIFICADOS QUE DEBERÁ OFRECER SUSCRIBIR Y PAGAR SE DETERMINARÁ MULTIPLICANDO EL COMPROMISO ESPECIFICADO ANTERIORMENTE, POR EL NÚMERO DE CERTIFICADOS DE LOS QUE SEA TITULAR AL CIERRE DE OPERACIONES EN LA FECHA DE REGISTRO, REDONDEADO AL ENTERO INFERIOR MÁS PRÓXIMO.**

**SALVO POR EL INCREMENTO EN EL NÚMERO Y MONTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES CON MOTIVO DE LA CUARTA LLAMADA DE CAPITAL, LAS DEMÁS CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO SUFRIERON CAMBIOS.**

**CONSECUENCIAS PARA LOS TENEDORES QUE INCUMPLAN CON RESPECTO DE LA CUARTA LLAMADA DE CAPITAL.**

Conforme al mecanismo de Llamadas de Capital descrito en la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso, y de conformidad con lo que se establezca en el Acta de Emisión, si un Tenedor de Certificados Bursátiles existente no suscribe y/o paga en su totalidad los Certificados Bursátiles Subsecuentes que se emitan en la Cuarta Llamada de Capital y que le correspondan conforme a su tenencia, se verá sujeto a una Dilución Punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados Bursátiles Subsecuentes conforme a su Compromiso por Certificado. En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles de los que sea titular antes de la Cuarta Emisión Subsecuente respecto de los Certificados Bursátiles en circulación después de la Cuarta Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Cuarta Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso por Certificado, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles Subsecuentes que se emitieron en la Cuarta Emisión Subsecuente.

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 en lo siguiente:

- A.** En las Distribuciones a los Tenedores que realice el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso, y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados Bursátiles, ya que dichas Distribuciones a los Tenedores y pagos se realizarán con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento en que se lleven a cabo;
- B.** En los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se adoptan, y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen, con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento que se celebren las Asambleas de Tenedores o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;
- C.** En los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, toda vez que dichos derechos se calculan con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento de designación o en el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico; y
- D.** En el derecho a suscribir Certificados Bursátiles Subsecuentes que se emitan en Emisiones Subsecuentes, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular cada Tenedor en la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados Bursátiles que adquirió dicho Tenedor respecto de la Emisión Inicial.

Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, los montos contribuidos por los Tenedores que hayan incumplido con el pago de una Contribución Adicional hasta la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente (o, en su caso, concluido el Periodo de Cura), continuarán formando parte del Patrimonio del Fideicomiso sin que proceda su devolución.

De conformidad con lo descrito anteriormente, existe la posibilidad de que uno o más Tenedores no contribuyan los montos que les corresponda conforme a las Llamadas de Capital. Si alguno de los Tenedores no acude a la Cuarta Llamada de Capital y no paga los Certificados Subsecuentes que se coloquen en una Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso Total, el Fideicomiso podría verse imposibilitado para cumplir con el plan de negocios y Periodo de Inversión que se establece en el Prospecto de colocación de los Certificados, e incidir negativamente en la rentabilidad de los Certificados Bursátiles. Adicionalmente, se podría perder la posibilidad de realizar una o más Inversiones y el Fideicomiso podría tener que pagar penas y gastos al respecto. Estos hechos constituyen un riesgo adicional a aquellos derivados de las Inversiones que realice el Fideicomiso que se establecen en el plan de negocios.

Ninguno de los Tenedores tendrá la obligación de suscribir y pagar Certificados Subsecuentes por un monto mayor al Compromiso Total que haya adquirido a la Fecha de Emisión Inicial o que le derive de la adquisición posterior de Certificados Bursátiles; sin embargo, en caso que algún Tenedor incumpla con el pago de una Contribución Adicional, los Certificados Subsecuentes que le corresponderían a dicho Tenedor serán cancelados, sin que se genere una obligación de los demás Tenedores de adquirir dichos Certificados Subsecuentes.

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

Los Certificados Bursátiles se encuentran inscritos bajo el número 2362-1.80-2018-067 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. Dichos Certificados fueron emitidos al amparo del oficio de autorización de inscripción y oferta No. 153/12075/2018 de fecha 23 de julio de 2018, emitido por la CNBV.

Asimismo, el 2 de septiembre de 2020, el Emisor presentó ante la CNBV una solicitud de autorización para llevar a cabo la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los Certificados Bursátiles con la finalidad de reflejar el Monto Inicial de Emisión Serie A efectivamente suscrito y actualizar el Monto Máximo de la Emisión Serie A y el Monto Total. Dicha actualización fue autorizada por la CNBV mediante oficio número 153/12866/2020 de fecha 12 de noviembre de 2020 y con el número de inscripción 2362-1.80-2020-152.

Los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión Subsecuente se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 2362-1.80-2020-153 de conformidad con el oficio de autorización número 153/12872/2020 de fecha 17 de noviembre de 2020 emitido por la CNBV.

Los Certificados Bursátiles de la Segunda Emisión Subsecuente se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 2362-1.80-2021-169 de conformidad con el oficio de autorización número 153/10026330/2021 de fecha 22 de marzo de 2021 emitido por la CNBV.

Los Certificados Bursátiles de la Tercera Emisión Subsecuente se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 2362-1.80-2021-172 de conformidad con el oficio de autorización número 153/10026523/2021 de fecha 18 de mayo de 2021 emitido por la CNBV.

Los Certificados Bursátiles de la Cuarta Emisión Subsecuente se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 2362-1.80-2021-180 de conformidad con el oficio de autorización número 153/10026674/2021 de fecha 25 de junio de 2021 emitido por la CNBV.

El Prospecto y este aviso de Llamada de Capital pueden ser consultados en Internet en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), en el portal de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), así como en el portal del Fiduciario: [www.invexfiduciario.com](http://www.invexfiduciario.com)

Ciudad de México, 5 de julio de 2021.

Se adjuntan como anexos a este Aviso, copia de los documentos siguientes: (i) título que documenta los Certificados Bursátiles, (ii) la Instrucción del Administrador de fecha 14 de junio de 2021, (iii) opinión legal emitida de conformidad con el artículo 87, fracción II de la LMV por el asesor legal independiente del Fideicomitente, (iv) carta de independencia emitida de conformidad con el artículo 87, tercer párrafo de la Circular Única por el asesor legal independiente del Fideicomitente, y (v) las actas del Comité Técnico del Fideicomiso de fechas 29 de noviembre de 2018, 22 de febrero de 2019, 18 de diciembre de 2019, 24 de septiembre de 2020, 25 de noviembre de 2020 y 18 de diciembre de 2020, donde se aprueban las Inversiones a la cuales se destinarán los recursos.



CERTIFICADO BURSÁTIL FIDUCIARIO DE DESARROLLO SERIE A EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL

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

30,979,984 (TREINTA MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO) CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO SERIE A AL PORTADOR EMITIDOS POR BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. 3319

RECIBIDO

POR UN MONTO TOTAL DE  
\$935,499,631.25 (NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN PESOS 25/100 M.N.)

Ciudad de México, a 25 de julio de 2018.

El presente Título al portador de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo (el "Título") es emitido por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario") del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo, Administración y Pago No. 3319, de fecha 18 de mayo de 2018, según el mismo fue modificado en su totalidad el 19 de junio de 2018 y el 29 de octubre de 2018 (el "Fideicomiso" o el "Contrato de Fideicomiso") celebrado por Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente, fideicomisario en segundo lugar y administrador (indistintamente el "Administrador" o "Inmobilia"); el Fiduciario en dicho carácter, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como representante común de los Tenedores (el "Representante Común"), que ampara la emisión de 30,979,984 (treinta millones novecientos setenta y nueve mil novecientos ochenta y cuatro) certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo bajo el mecanismo de llamadas de capital por un monto de \$935,499,631.25 (novecientos treinta y cinco millones cuatrocientos noventa y nueve mil seiscientos treinta y un pesos 25/100 M.N.) de los cuales (i) 5,500,000 (Cinco millones quinientos mil) corresponden a los emitidos en la Fecha de Emisión Inicial por un monto total de \$550,000,000.00 (quinientos cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.) (los "Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial"), (ii) 1,399,996 (un millón trescientos noventa y nueve mil novecientos noventa y seis) corresponden a los emitidos en la Primera Emisión Subsecuente, por un monto total \$69,999,800.00 (sesenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil ochocientos pesos 00/100 M.N.) (los "Certificados Bursátiles de la Primera Emisión Subsecuente"), (iii) 7,199,996 (siete millones ciento noventa y nueve mil novecientos noventa y seis) corresponden a los emitidos en la Segunda Emisión Subsecuente, por un monto total de \$179,999,900.00 (ciento setenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos pesos 00/100 M.N.) (los "Certificados Bursátiles de la Segunda Emisión Subsecuente"), (iv) 4,799,997 (cuatro millones setecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y siete) corresponden a los emitidos en la Tercera Emisión Subsecuente, por un monto total de \$59,999,962.50 (cincuenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos sesenta y dos pesos 50/100 M.N.) (los "Certificados Bursátiles de la Tercera Emisión Subsecuente"), y (v) 12,079,995 (doce millones setenta y nueve mil novecientos noventa y cinco) corresponden a los emitidos en la Cuarta Emisión Subsecuente, por un monto total de \$75,499,968.75 (setenta y cinco millones cuatrocientos noventa y nueve mil novecientos sesenta y ocho pesos 75/100 M.N.) (los "Certificados Bursátiles de la Cuarta Emisión Subsecuente" y junto con los Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial, los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión Subsecuente, los Certificados Bursátiles de la Segunda Emisión Subsecuente y los Certificados Bursátiles de la Tercera Emisión Subsecuente los "Certificados" o "Certificados Bursátiles").

Estos Certificados se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores ("RNV") bajo el número 2362-1.80-2018-067 de conformidad con el oficio de autorización número 153/12075/2018 de fecha 23 de julio de 2018 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV").

Asimismo, el 2 de septiembre de 2020, el Emisor presentó ante la CNBV una solicitud de autorización para llevar a cabo la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los Certificados Bursátiles con la finalidad de reflejar el Monto Inicial de Emisión Serie A efectivamente suscrito y actualizar el Monto Máximo de la Emisión Serie A y el Monto Total. Dicha actualización fue autorizada por la CNBV mediante oficio número 153/12866/2020 de fecha 12 de noviembre de 2020 y con el número de inscripción 2362-1.80-2020-152.

Los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión Subsecuente, se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 2362-1.80-2020-153, de conformidad con el oficio de autorización número 153/12872/2020, de fecha 17 de noviembre de 2020 emitido por la CNBV.

Los Certificados Bursátiles de la Segunda Emisión Subsecuente se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 2362-1.80-2021-169 de conformidad con el oficio de autorización número 153/10026330/2021 de fecha 22 de marzo de 2021 emitido por la CNBV.

Los Certificados Bursátiles de la Tercera Emisión Subsecuente se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 2362-1.80-2021-172 de conformidad con el oficio de autorización número 153/10026523/2021 de fecha 18 de mayo de 2021 emitido por la CNBV.

Los Certificados Bursátiles de la Cuarta Emisión Subsecuente se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 2362-1.80-2021-180 de conformidad con el oficio de autorización número 153/10026674/2021 de fecha 25 de junio de 2021 emitido por la CNBV.

La emisión del presente Título que ampara los Certificados Bursátiles ha sido realizada con base en el Contrato de Fideicomiso y al Acta de Emisión, por lo que en lo no previsto expresamente en el presente Título, se estará a lo dispuesto en el Acta de Emisión, y en caso de que este no lo prevea, en el Contrato de Fideicomiso.

El presente Título se emite para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores, y que de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por dichas instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Indeval que la establecida para las instituciones para el depósito de valores en la Ley del Mercado de Valores (la "LMV"). En términos del párrafo tercero del Artículo 282 de la LMV, el presente Título no tendrá cupones adheridos, en este caso las constancias que expida el Indeval harán las veces de dichos cupones para todos los efectos legales.

Asimismo, el presente Título de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 64 de la LMV, se mantendrá depositado en Indeval hasta la Fecha de Vencimiento, por lo que en ningún caso, al efectuar cualquier pago durante la vigencia de la Emisión, dará lugar al retiro del presente Título, salvo lo dispuesto por el párrafo cuarto del Artículo 282 de la LMV y demás disposiciones aplicables.

## **1. DEFINICIONES**

"**Acta de Emisión**" significa el acta en la que se documentará la declaración unilateral de la voluntad del Fiduciario para emitir los Certificados Bursátiles Serie A bajo el mecanismo de Llamadas de Capital a que se refiere el Contrato de Fideicomiso, con la comparecencia del Representante Común, según la misma sea modificada de tiempo en tiempo. El Acta de Emisión se hará constar ante la CNBV a más

tardar el Día Hábil previo a la Fecha de Emisión Inicial, en términos de y para los efectos de lo dispuesto por el artículo 7(VI) (5.2) de la Circular Única. Se expedirá un Acta de Emisión independiente por cada Emisión de Certificados Bursátiles Serie B que se realice bajo el mecanismo de Llamadas de Capital.

**“Activos Inmobiliarios”** significan inmuebles ubicados, constituidos o domiciliados en México para su desarrollo, comercialización o administración, sociedades, fideicomisos, asociaciones o cualquier otro vehículo a través del cual se lleven a cabo inversiones en inmuebles, o en títulos o derechos de cualquier tipo sobre dichos bienes inmuebles, o una combinación de cualquiera de las anteriores, incluyendo, sin limitación, (i) adquisiciones e inversiones en terrenos y demás inmuebles, con o sin mejoras o construcciones, en zonas urbanas para destinarlos a vivienda, uso comercial o corporativo o cualesquier otro que se determine de tiempo en tiempo, así como bienes muebles adheridos o incorporados natural o artificialmente a dichos inmuebles, (ii) adquisiciones e inversiones en opciones para adquirir, vender, desarrollar—incluso, de cuando en cuando y según lo justifiquen las circunstancias, otorgar en arrendamiento— dichos inmuebles, inversiones conjuntas, asociaciones en participación, alianzas estratégicas, (iii) acciones, partes sociales, derechos fideicomisarios y cualquier forma de participación en negocios relacionados con los incisos (i) y (ii) de esta definición, en el entendido que, en caso de que la inversión se realice a través de la adquisición o suscripción de acciones o títulos de crédito que las representen inscritas en el RNV o emitidos por sociedades mexicanas que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero, las inversiones o adquisiciones que realice el Fideicomiso deberán representar cuando menos el 20% del capital social de la sociedad de que se trate, ya sea de manera directa, o a través de convenios de coinversión con otros inversionistas que le permita al Fideicomiso adquirir de manera conjunta, por lo menos el 20% del capital social de la sociedad de que se trate, así como, que el Fideicomiso forme parte de la administración de la sociedad correspondiente. En caso que el Fideicomiso no adquiera por lo menos el 20% (de manera individual o conjuntamente en coinversión) del capital social de la sociedad de que se trate, entonces, el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe sobre tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite.

**“Activos Objeto de Inversión”** significan las Inversiones o Inversiones Adicionales realizadas en Activos Inmobiliarios.

**“Administrador”** significa Inmobilia, o sus causahabientes o cesionarios, exclusivamente en su capacidad y carácter de administrador conforme al Contrato de Administración o cualquier otra persona que lo sustituya en tal capacidad y carácter en términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

**“Afiliada”** significa, respecto de cualquier Parte, la Persona que Controle, directa o indirectamente, que sea Controlada por o que se encuentre bajo el Control común de dicha Parte.

**“Aportación Inicial”** significa la cantidad de \$100.00 (cien Pesos 00/100) que aporta el Fideicomitente al Patrimonio del Fideicomiso al momento de su constitución y que se encuentra prevista en la Cláusula 3.1 del Contrato de Fideicomiso.

**“Aportación Mínima Inicial”**, significa la aportación que realicen los Tenedores de los Certificados Serie A al Patrimonio del Fideicomiso en la Fecha de Emisión Inicial y durante el Periodo de Ofertas Adicionales, según corresponda, mediante la adquisición de los Certificados Bursátiles Originales por el equivalente al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A.

**“Asamblea de Tenedores”** significa una reunión de Tenedores celebrada en términos del Contrato de Fideicomiso, el presente Título, el Acta de Emisión, la LMV y la LGTOC, en lo que esta última resulte aplicable.

“**Auditor Externo**” significa Deloitte Touche Tohmatsu Limited, o cualquier auditor externo de reconocido prestigio internacional, con presencia en México, contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador, previa aprobación por parte de los Miembros Independientes del Comité Técnico, y que deberá dictaminar los estados financieros anuales del Fideicomiso.

“**Autoridad**” o “**Autoridades**” significa la CNBV y cualquier poder, sea judicial, legislativo o ejecutivo, como quiera que el mismo actúe y a través de cualquier entidad u órgano, cualquier tribunal, dependencia, órgano, comisión, entidad, secretaría, consejo, buró u otra autoridad similar, nacional, estatal, territorial, municipal, delegacional u otra subdivisión en México (incluyendo a todos los funcionarios y representantes de las mismas).

“**Aviso de Opción de Adquisición de Certificados Serie B**” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección 4.13 del presente Título.

“**Bolsa**” significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. o cualquier otra bolsa de valores que se encuentre autorizada para operar como tal en términos de la regulación aplicable.

“**Carta de Ofrecimiento**” significa la carta que deberá suscribir cada Tenedor respecto de cada Llamada de Capital, a través de la casa de bolsa o entidad financiera con la que mantengan sus Certificados, en la que cada Tenedor señalará (i) el número de Certificados de los que es titular dicho Tenedor, (ii) el número de Certificados Subsecuentes que le correspondan a dicho Tenedor, (iii) los datos de la cuenta en Indeval a la cual deberán acreditarse los Certificados Subsecuentes, y (iv) la obligación del Tenedor de pagar el monto de la Contribución Adicional precisamente en la Fecha de Contribución Adicional.

“**Certificados Bursátiles Originales**” o “**Certificados Originales**” significa los Certificados Serie A a ser emitidos, ofrecidos y colocados por el Fiduciario en la Fecha de Emisión Inicial o en cada Fecha de Emisión de las Ofertas Adicionales durante el Periodo de Ofertas Adicionales.

“**Certificados Bursátiles Serie A**” o “**Certificados Serie A**” significa los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, sin expresión de valor nominal (incluyendo los Certificados Bursátiles Originales y los Certificados Bursátiles Subsecuentes), Serie A a ser emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de llamadas de capital de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y lo previsto en los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1 fracción I, 64, 64 Bis 1, 64 Bis 2, 68 y demás aplicables de la LMV, el artículo 7o, fracción VI y demás aplicables de la Circular Única y las disposiciones aplicables del Reglamento Interior de la Bolsa aplicable, a ser inscritos en el RNV, listados en la Bolsa y ofrecidos mediante oferta pública restringida en México.

“**Certificados Bursátiles Serie B**” o “**Certificados Serie B**” significa los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo Serie B, sin expresión de valor nominal, a ser emitidos por el Fiduciario conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, en su caso, el Acta de Emisión, y de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1 fracción I, 64, 64 Bis 1, 68 y demás aplicables de la LMV, el artículo 7o, fracción VI y demás aplicables de la Circular Única y demás disposiciones legales aplicables cuyas características se describirán en el título que los represente, pudiendo emitirse los mismos bajo el mecanismo de llamadas de capital o de prefondeo. Se expedirá un Acta de Emisión independiente por cada Emisión de Certificados Bursátiles Serie B que se realice bajo el mecanismo de Llamadas de Capital.

“**Certificados Bursátiles Subsecuentes**” o “**Certificados Subsecuentes**” significa los Certificados Bursátiles a ser emitidos, ofrecidos y colocados por el Fiduciario por virtud de las Llamadas de Capital, en cada una de las Fechas de Emisión Subsecuentes, ya sea que dichos Certificados Bursátiles correspondan a la Serie A o a la Serie B, en el entendido que, el nuevo Título que se emita para documentar una Emisión Subsecuente incluirá **(i)** los Certificados Serie A o los Certificados B,

según corresponda, y **(ii)** los Certificados Subsecuentes suscritos y pagados en todas las Emisiones Subsecuentes efectuadas a la fecha en cuestión.

“**Certificados Bursátiles**” o “**Certificados**” o “**CKDs**” significa conjuntamente los Certificados Serie A y los Certificados Serie B.

“**Circular 1/2005**” significa las Reglas a las que deberán sujetarse las instituciones de crédito; casas de bolsa; instituciones de seguros; instituciones de fianzas, sociedades financieras de objeto limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso, emitidas por el Banco de México de fecha 17 de junio de 2005 y según las mismas han sido o sean modificadas de tiempo en tiempo.

“**Circular Única**” significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido y serán modificadas de tiempo en tiempo.

“**CNBV**” significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“**Coinversión del Coinversionista**” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración.

“**Coinversionista**” significa Inmobilia Funds, S.A. de C.V., sus Afiliadas, o sus causahabientes o cesionarios, exclusivamente en su capacidad y carácter de coinversionista, respecto de la Coinversión del Coinversionista.

“**Comisión por Administración**” tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Administración.

“**Comisión por Incumplimiento**” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección 4.9 del presente Título.

“**Comité Técnico**” significa el órgano creado en términos del artículo 80 de la LIC de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y, se detalla en la Sección 13 del presente Título.

“**Compromiso por Certificado**” significa el monto total que cada Tenedor de Certificados Serie A y Certificados Serie B, según sea el caso, estará obligado a aportar al Patrimonio del Fideicomiso para suscribir y pagar cada Certificado Bursátil Subsecuente a ser emitido con motivo de una Llamada de Capital por cada Certificado del que sea titular en la Fecha de Registro correspondiente.

“**Compromiso Total**” significa el monto total que cada Tenedor estará obligado a aportar al Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso mediante la suscripción y pago de Certificados Bursátiles en cada Fecha de Emisión.

“**Conducta Inhabilitadora**” significa, respecto de cualquier Persona, conductas que se lleven a cabo con fraude, dolo, mala fe, negligencia grave o la actualización de incumplimientos a aspectos importantes de la Regulación aplicable, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de parte de un tribunal competente y que tratándose de conductas dolosas de mala fe, con negligencia grave o incumplimiento a la Regulación aplicable resulten en Daños en el Patrimonio del Fideicomiso por más del 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A.

“**Contrato de Administración**” significa el contrato de administración a ser celebrado entre el Fiduciario y el Administrador, con la finalidad de encomendar la administración del Patrimonio del Fideicomiso y, los términos y condiciones en las cuales se llevará a cabo.

“**Contrato de Colocación**” significa el contrato a ser celebrado entre el Fiduciario, los Intermediarios Colocadores y el Fideicomitente para la colocación y la oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles.

“**Contribuciones Adicionales**” significa las contribuciones en efectivo que realicen los Tenedores al Patrimonio del Fideicomiso en cada Fecha de Emisión Subsecuente, mediante la suscripción y pago de Certificados Bursátiles Subsecuentes que se emitan con motivo de una Llamada de Capital mismas que, en conjunto con la Contribución Inicial, no podrán exceder del Compromiso Total de cada Tenedor; cantidad que se determinará mediante la multiplicación del precio de colocación de cada Certificado Subsecuente a ser emitido en la Llamada de Capital de que se trate, por el número de Certificados que le corresponda suscribir y pagar por cada Certificado del que dicho Tenedor haya sido titular en la Fecha de Registro respectiva.

“**Contribuciones Iniciales**” significa la cantidad que deberá pagar cada uno de los Tenedores como valor de suscripción de los Certificados Bursátiles Originales en la Fecha de Emisión Inicial o durante el Periodo de Ofertas Adicionales, según corresponda, la cual representará el 20% (veinte por ciento) del Compromiso Total de cada Tenedor, en el entendido que estas contribuciones no computarán para el cálculo de la Distribución Preferente sino hasta que estas Contribuciones Iniciales hayan sido efectivamente invertidas.

“**Contribuciones**” significa, conjuntamente, las Contribuciones Iniciales y las Contribuciones Adicionales.

“**Control**” tendrá el significado que se le atribuye en el artículo 2, fracción III de la LMV.

“**Convenio de Línea de Suscripción**” significa, respecto de cualquier Línea de Suscripción, el convenio celebrado entre el Fiduciario, el Administrador, el Representante Común y un acreedor de dicha Línea de Suscripción, con respecto a una serie o subserie de Certificados en particular, en virtud de la cual se establezcan, entre otros, (i) el derecho de dicho acreedor para instruir al Fiduciario y al Representante Común para efecto de llevar a cabo Llamadas de Capital de los Certificados que correspondan a la serie o subserie que haya hecho uso de los recursos de la Línea de Suscripción, con el objeto exclusivo de que el Fiduciario reciba recursos suficientes para el pago de la Línea de Suscripción correspondiente a dicho acreedor, y (ii) los términos y condiciones bajo los cuales dicho acreedor podrá ejercer el derecho descrito en el sub-inciso (i) anterior, el cual únicamente será ejercitable con respecto a la serie o subserie de Certificados que hayan hecho uso de los recursos correspondientes.

“**Cuenta de Administración**” tiene el significado que se le atribuye a dicho términos en la Sección 5.3 del presente Título.

“**Cuenta de Aportación Serie B**” tiene el significado que se le atribuye a dicho términos en la Sección 5.7 del presente Título.

“**Cuenta de Distribuciones Serie B**” tiene el significado que se le atribuye a dicho términos en la Sección 5.7 del presente Título.

“**Cuenta de Distribuciones**” tiene el significado que se le atribuye a dicho términos en la Sección 5.4 del presente Título.

“**Cuenta de Reserva para Gastos**” tiene el significado que se le atribuye a dicho términos en la Sección 5.2 del presente Título.

“**Cuenta de Reserva Serie B**” tiene el significado que se le atribuye a dicho términos en la Sección 5.7 del presente Título.

**“Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 5.5 del presente Título.

**“Cuenta Específica de la Serie B”** significa la Cuenta del Fideicomiso en donde el Fiduciario recibirá los recursos derivados de cualquier Opción de Adquisición de Certificados Serie B, de las Emisiones Subsecuentes y Llamadas de Capital que se realicen respecto de Certificados Serie B, y cualquier otra cantidad que el Fiduciario deba recibir en la Cuenta Específica de la Serie B conforme al Fideicomiso y a los Documentos de la Operación.

**“Cuenta General”** significa la cuenta concentradora en Pesos que, el Fiduciario deberá abrir y mantener abierta para recibir o depositar, en su caso, las siguientes cantidades: (i) en la Fecha de Emisión Inicial, el Monto Inicial de Emisión; y (ii) en las Fechas de Emisión Subsecuente, el Monto Adicional Requerido a cada uno de los Tenedores de Certificados Serie A.

**“Cuentas”** o **“Cuentas del Fideicomiso”** significa de forma conjunta, la Cuenta General, las Cuentas Serie B, la Cuenta de Administración, la Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar, la Cuenta de Distribuciones, la Reserva de Asesoría Independiente y la Reserva para Gastos, así como cualquier cuenta adicional en Pesos o en cualquier otra divisa que el Fiduciario (o el Vehículo de Inversión, en su caso) abra y mantenga a su nombre en instituciones financieras nacionales.

**“Cuentas Serie B”** significa, respecto de los Certificados Bursátiles Serie B de una subserie en particular, la referencia conjunta a la Cuenta de Aportación Serie B, la Cuenta de Reserva Serie B, la Cuenta Específica de la Serie B y la Cuenta de Distribución Serie B correspondientes a dicha subserie.

**“Daños”** significa los montos y gastos que sean determinados en las Demandas.

**“Demandas”** todas las reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquier Persona Cubierta, o con respecto de las cuales cualquier Persona Cubierta pudiera estar involucrada, como parte o de cualquier otra forma, o con respecto de las cuales cualquier Persona Cubierta pudiera ser amenazada, en relación con, o que resulte como consecuencia de las Inversiones u otras actividades del Fideicomiso, actividades emprendidas en relación con el Fideicomiso, o que de cualquier otra forma se relacionen o resulten del Contrato de Fideicomiso, incluyendo cantidades pagadas en cumplimiento de sentencias o resoluciones, en transacciones o como multas o penas, y los honorarios y gastos legales incurridos en relación con la preparación para o defensa o disposición de cualquier investigación, acto, juicio, arbitraje u otro procedimiento, ya sea civil, mercantil, administrativo, laboral o penal o de cualquier otra naturaleza, excepto en la medida en que haya sido determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal con jurisdicción competente que dichos Daños surgieron principalmente de una Conducta Inhabilitadora de dicha Persona Cubierta.

**“Destitución del Administrador Con Causa”** tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Contrato de Administración.

**“Destitución del Administrador Sin Causa”** tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Contrato de Administración.

**“Día Hábil”** significa cualquier día, que no sea sábado o domingo, en el cual las instituciones de crédito deban abrir sus oficinas para celebrar operaciones con el público, de acuerdo con el calendario que al efecto publique de tiempo en tiempo la CNBV.

“**Dilución Punitiva**” significa la pena que sufrirán los Tenedores que no suscriban y paguen los Certificados Bursátiles Subsecuentes que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital.

“**Distribución Excedente**” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección 6.2 inciso E, del presente Título.

“**Distribución No Preferente**” tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 6.2, inciso D, del presente Título.

“**Distribución por Cambio de Administrador**” significa la distribución que el Fiduciario estará obligado a realizar a favor del Administrador en caso de Destitución del Administrador Sin Causa (y únicamente en caso que el Administrador destituido sea Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V.), la cual será aquella establecida en términos del Contrato de Administración.

“**Distribución Preferente**” tiene el significado que a dicho término se atribuye en la Sección 6.2, inciso C, del presente Título.

“**Distribuciones a los Tenedores**” significa el pago de Efectivo Distribuible que, en su caso, se realice a los Tenedores en una Fecha de Pago como Distribución Preferente, Distribución No Preferente y Distribución Excedente en términos del Contrato de Fideicomiso.

“**Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar**” significa el pago de Efectivo Distribuible que, se realice al Fideicomisario en Segundo Lugar como Distribución No Preferente y Distribución Excedente, y en su caso, la Distribución por Cambio de Administrador.

“**Distribuciones**” significa, conjuntamente, las Distribuciones a los Tenedores de Certificados Serie A o de Certificados Serie B, según corresponda, y las Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar.

“**Documentos de la Emisión**” significa, conjuntamente, el Contrato de Fideicomiso, en su caso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el presente Título, el Prospecto de Colocación y cualesquier otros documentos en que consten los términos y condiciones de la Emisión de los Certificados Bursátiles.

“**Efectivo Distribuible**” significa el monto de Flujos determinado por el Administrador en cada Fecha de Cálculo que será utilizado para realizar Distribuciones con cargo a la Cuenta de Distribuciones, o a la Cuenta de Distribuciones Serie B, según corresponda.

“**Emisión Inicial**” significa la (a) emisión de los Certificados Bursátiles Originales por el monto de la Aportación Mínima Inicial que deberán realizar los Tenedores por la suscripción y pago de los Certificados Bursátiles Originales por medio de oferta pública restringida a través de la Bolsa que sea realizada en la Fecha de Emisión Inicial o en el Periodo de Ofertas Adicionales, según corresponda, con intervención de los Intermediarios Colocadores, y (b) primera emisión de Certificados Serie B por el monto que al efecto señale el Administrador que deberán realizar los Tenedores que opten por adquirir Certificados Serie B por la suscripción y pago de los Certificados Serie B.

“**Emisión**” significa la emisión de los Certificados Bursátiles, ya sea Certificados Serie A o Certificados Serie B, que el Fiduciario lleve a cabo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión, incluyendo los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial y los Certificados Subsecuentes correspondientes a las Emisiones Subsecuentes.

“**Emisiones Subsecuentes**” significa cada emisión de Certificados de una serie o subserie en particular que tenga lugar con posterioridad a la Emisión Inicial respectiva con motivo de una Llamada de Capital de dicha serie o subserie, en el entendido que, las Emisiones Subsecuentes, junto con la



Emisión Inicial de los Certificados Serie A serán por hasta por el Monto Máximo de la Emisión Serie A y las Emisiones Subsecuentes, junto con la Emisión Inicial de los Certificados Serie B de una subserie en particular, serán hasta por el Monto Máximo de la Subserie correspondiente.

**“Evento de Destitución del Administrador”** tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Administración.

**“Evento de Incumplimiento”** tiene el significado que se le atribuye a dicho términos en la Sección 11 del presente Título.

**“Exceso de Distribuciones”** significa, en cualquier momento, el exceso que exista en la cantidad que haya sido transferida a la Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar en concepto de Distribución No Preferente y Distribución de Excedente respecto de la cantidad que a dicha fecha debería de haberse transferido a la Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar en dicho concepto, tomando en cuenta la totalidad de las operaciones realizadas al amparo del Fideicomiso a dicha fecha.

**“Fecha de Cálculo”** significa cada Día Hábil en el que los Flujos depositados en la Cuenta de Distribuciones conforme al Contrato de Fideicomiso, alcancen la cantidad señalada en el Contrato de Fideicomiso o, en caso de no haberse alcanzado dicho monto, en cualquier otra fecha que el Administrador determine de tiempo en tiempo.

**“Fecha de Contribución Adicional”** significa la fecha determinada por el Administrador, en que los Tenedores deberán realizar el pago de sus Contribuciones Adicionales derivadas de cada una de las Llamadas de Capital, misma que deberá coincidir con cada Fecha de Emisión Subsecuente.

**“Fecha de Depósito”** significa, según el contexto lo requiera, la fecha en la que el Fiduciario deberá realizar, con cargo a las Cuentas del Fideicomiso, el depósito de las cantidades que el Administrador le instruya por escrito a efecto de pagar Gastos del Fideicomiso, constituir reservas, llevar a cabo Inversiones de Efectivo e Inversiones, realizar Distribuciones a los Tenedores, realizar las Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar y realizar los demás pagos exigibles y transferencias de conformidad con el Contrato de Fideicomiso o que sean necesarias a fin de cumplir con los Fines del Fideicomiso.

**“Fecha de Emisión Inicial”** significa (i) la fecha de emisión y registro en la Bolsa de la primera emisión de Certificados Serie A, a partir de la cual iniciará la vigencia de dichos Certificados Serie A, y (ii) la fecha en que se realice la primera Emisión de Certificados Serie B.

**“Fecha de Emisión Subsecuente”** significa cada una de las fechas de emisión y registro de los Certificados Bursátiles Subsecuentes que se realicen con motivo de las Llamadas de Capital y conforme a las cuales los Tenedores llevarán a cabo las Contribuciones Adicionales.

**“Fecha de Emisión”** significa cada fecha de emisión y registro en la Bolsa de los Certificados.

**“Fecha de Pago”** significa, según sea aplicable conforme al Contrato de Fideicomiso, la fecha en que el Fiduciario deba entregar Efectivo Distribuible a los Tenedores de entre las siguientes: (i) el décimo primer Día Hábil siguiente a cualquier Fecha de Cálculo (excluyendo esta última), (ii) el Día Hábil que el Fiduciario, por instrucciones del Administrador, señale como tal, o (iii) la Fecha de Vencimiento, en el entendido que si dicha fecha no es un Día Hábil, entonces será el Día Hábil inmediato anterior.

**“Fecha de Registro”** significa la fecha que determine el Administrador y que se dé a conocer a los Tenedores (i) con, por lo menos, 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Pago (excluyendo esta última) en la cual se determinarán aquellos Tenedores que tendrán derecho a recibir una Distribución o cualquier pago al amparo de los Certificados, o (ii) el segundo Día Hábil anterior a cada Fecha Límite de Suscripción (excluyendo esta última) en la cual se determinarán aquellos

Tenedores que tendrán la obligación de suscribir y pagar los Certificados Subsecuentes que se emitan conforme a una Emisión Subsecuente, según corresponda.

**“Fecha de Transmisión de Certificados Serie B”** significa la fecha en la que se vayan a transferir Certificados Serie B a los Tenedores de Certificados Serie A que hayan ejercido la Opción de Adquisición de Certificados Serie B, según sea el caso, en la cual se determinarán aquellos Tenedores que tendrán la obligación de suscribir y pagar los Certificados Subsecuentes que se emitan conforme a una Emisión Subsecuente, según corresponda.

**“Fecha de Vencimiento”** significa la fecha que señale el Acta de Emisión, en el entendido que dicha fecha podrá ser prorrogada hasta por 2 (dos) periodos adicionales de 2 (dos) años cada uno, con la aprobación de la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

**“Fecha Ex-Derecho”** significa la fecha que ocurra el Día Hábil anterior a cada Fecha de Registro (excluyendo esta última).

**“Fecha Límite de Suscripción”** significa la fecha que ocurra el segundo Día Hábil anterior a cada Fecha de Emisión Subsecuente (excluyendo esta última), que será la fecha límite para que cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en la Llamada de Capital respectiva, sea titular de Certificados Bursátiles, tenga obligación de suscribir y pagar los Certificados Subsecuentes que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso por Certificado.

**“Fideicomisario en Segundo Lugar”** significa Inmobilia, o sus causahabientes o cesionarios.

**“Fideicomisarios en Primer Lugar”** significan los Tenedores, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con los Certificados Bursátiles, el Acta de Emisión, el presente Título y el Contrato de Fideicomiso, quienes estarán representados en todo momento por el Representante Común.

**“Fideicomisarios”** significa conjuntamente los Fideicomisarios en Primer Lugar y el Fideicomisario en Segundo Lugar.

**“Fideicomiso Emisor”** o **“Emisor”** significan el fideicomiso irrevocable de emisión de Certificados Bursátiles que se constituye mediante el Contrato de Fideicomiso.

**“Fideicomitente”** significa Inmobilia, o sus causahabientes o cesionarios.

**“Fiduciario”** significa Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando exclusivamente en carácter de fiduciario del Fideicomiso, e incluyendo a sus sustitutos, sucesores, causahabientes o cesionarios.

**“Fines del Fideicomiso”** tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3 del presente Título.

**“Flujos Brutos”** significan, los montos brutos que el Fideicomiso tendría derecho a recibir por cualquier concepto (incluyendo sin limitar, Inversiones, desinversiones, precio de venta de inmuebles, rentas, rendimientos, intereses, entre otros) sin tomar en cuenta las retenciones, enteros o pagos de impuestos que el Fiduciario o los Vehículos de Inversión (en la proporción en la que participe el Fideicomiso) hayan realizado conforme a la Regulación aplicable. Para efectos de claridad, las Partes acuerdan que (i) los montos que serán considerados como Flujos Brutos será la suma de los Flujos que efectivamente reciba el Fideicomiso por cualquier concepto, y (ii) por lo que respecta a las distribuciones realizadas a los Tenedores, éstas considerarán el monto total que le corresponda a los Tenedores antes de cualquier retención, entero o pago de impuestos que el Fiduciario o los Vehículos

de Inversión (en la proporción en la que participe el Fideicomiso) hayan realizado o deban realizar conforme a la Regulación aplicable.

“**Flujos**” significa los recursos que de tiempo en tiempo reciba el Fideicomiso por cualquier razón distinta a las Contribuciones Iniciales, a las Contribuciones Adicionales, a las Comisiones por Incumplimiento y a las cantidades depositadas con motivo de la Coinversión del Coinversionista, en su caso.

“**Funcionarios Clave**” significan los señores Roberto Miguel Kelleher Vales, Mauricio Gerardo López Rivera y Miguel Ángel Saldaña Mendoza, así como cualquier otra persona que sea designada con tal carácter ya sea en forma adicional o en sustitución de alguno de los indicados, conforme al Contrato de Administración.

“**Gastos de Emisión**” significa las comisiones, gastos, cuotas, derechos y demás erogaciones que se generen con motivo de la constitución del Fideicomiso, la preparación de los Documentos de la Emisión y la Emisión de los Certificados Bursátiles (considerando los de la Emisión Inicial y las Emisiones Subsecuentes), incluyendo, sin limitación: (i) todos los honorarios iniciales del Representante Común y el Fiduciario por la aceptación y ejercicio de sus respectivos durante el primer año, (ii) pagos por concepto de derechos y aranceles para la inscripción y listado de los Certificados en el RNV y la Bolsa, (iii) pagos a Indeval por el depósito del Título, (iv) honorarios de auditores, asesores fiscales, legales, así como, en su caso, honorarios de fedatarios públicos e inscripción en registros públicos, con respecto al establecimiento del Fideicomiso, la preparación de los Documentos de la Emisión y la Emisión de los Certificados Bursátiles, (v) los honorarios y gastos pagaderos a los Intermediarios Colocadores de conformidad con el contrato de colocación respectivo (incluyendo gastos legales debidamente documentados) y (vi) cualesquier cantidades de IVA que se causen en relación con cualquiera de los conceptos anteriores.

“**Gastos de Inversión**” significa, sin duplicación, todos los gastos que, por instrucción del Administrador, el Fiduciario, directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, deba erogar para que el Fideicomiso pueda llevar a cabo cualquier Inversión o Inversión potencial (independientemente de si la misma se lleva a cabo o no), así como para mantener, monitorear, gestionar Inversiones y llevar a cabo desinversiones, incluyendo sin limitación, (i) honorarios y gastos legales, fedatarios públicos, de inscripción y/o de asesores, financieros, fiscales y/o contables, incluyendo las comisiones que deban pagarse a terceros que presten servicios a cualquier Vehículo de Inversión, según sea el caso, (ii) gastos incurridos por el Fiduciario, y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea consumada o no) y con la evaluación, análisis y auditoría, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de la Inversión, incluyendo sin limitación, los gastos de cierre y los gastos de auditoría relacionados, (iii) gastos del Administrador, del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión derivados de los pagos de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros relacionados con dichas Inversiones, (iv) cualesquiera gastos y costos derivados de los avalúos que, en su caso, se practiquen sobre los Activos Inmobiliarios objeto de una Inversión o posible Inversión, (v) primas de los seguros que, en su caso, contrate el Administrador por cuenta del Fiduciario, conforme a lo previsto en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, y (vi) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión; en el entendido, que dichos gastos de Inversión incluirán cualquier cantidad causada por concepto de IVA en relación con lo anterior. Para evitar ambigüedades, el término “Gastos de Inversión” no incluye la Comisión por Administración o los gastos en los que incurra el Administrador por la prestación de sus servicios en términos de lo establecido en el Contrato de Administración.

“**Gastos de Mantenimiento**” significa, sin duplicación, (i) las Comisiones por Administración, (ii) las primas por seguros en favor del Fideicomiso y cualquier Persona Cubierta derivado de cualquier tipo de responsabilidad, incluyendo el Seguro de Funcionarios y Directivos e indemnizaciones pagaderas a terceras Personas (incluyendo a los Intermediarios Colocadores), (iii) los honorarios y gastos legales, administrativos, de inscripción, de auditoría y contables (incluyendo los gastos relacionados con la

operación de las Cuentas del Fideicomiso), así como gastos asociados con la elaboración de los estados financieros del Fideicomiso, declaraciones de y solicitudes de devolución de impuestos y la representación del Fideicomiso o de los Tenedores en relación con asuntos fiscales, incluyendo gastos pagados o incurridos en relación con los mismos, (iv) los gastos bancarios y de consultoría, (v) gastos y honorarios de (a) el Comité Técnico (incluyendo el pago de remuneraciones a los miembros de dicho órgano), (b) el Fiduciario y cualquier otro comité de administración creado en relación con el Fideicomiso, (c) el Representante Común y sus asesores, así como cualquier gasto que el Representante Común tenga que efectuar en el cumplimiento de sus funciones, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, (d) los Auditores Externos, (e) el Valuador Independiente por la prestación de los servicios a que se refiere el Contrato de Fideicomiso y cualesquiera otros que se requieran conforme a la Regulación, (f) el Proveedor de Precios correspondiente, (g) cualquier otro pago de honorarios o costos necesarios de conformidad con la Regulación para mantener inscritos los Certificados Bursátiles en el RNV, listados en la Bolsa y depositado su Título en Indeval (incluyendo cuotas de mantenimiento); y (h) gastos de honorarios por servicios profesionales; (vi) impuestos y cualquier otra carga fiscal o gubernamental relativos a los conceptos incluidos en la presente definición (como el IVA no recuperable), en el entendido que no quedan comprendidos impuestos y cualquier otra carga fiscal o gubernamental relativos a los Gastos de Emisión ni a los Gastos de Inversión, (vii) Daños, (viii) todos los gastos derivados de la elaboración de los reportes que deban ser entregados a los Tenedores, la CNBV, la Bolsa (y cualquier otro órgano regulatorio), (ix) gastos de cobertura y comisiones y gastos de intermediación relacionados con Operaciones Derivadas, y (x) cualquier otro honorario, comisión, gasto, pago y/o contribución que sea pagadera a cualquier tercera Persona, pública o privada; en el entendido que, el término "Gastos de Mantenimiento" no incluye los Gastos de Inversión o los gastos en los que incurra el Administrador por la prestación de sus servicios en términos de lo establecido en el Contrato de Administración.

"**Gastos del Fideicomiso**" significa la referencia en conjunto a los Gastos de Emisión, los Gastos de Inversión y los Gastos de Mantenimiento.

"**Gastos Serie B**" significan aquellos gastos en que incurra el Fideicomiso durante la vigencia del mismo, derivados de (i) los Gastos de Inversión que correspondan a la porción de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso con recursos resultantes de la Opción de Adquisición de Certificados Serie B; (ii) las cantidades correspondientes a derechos de estudio y trámite, registro, listado y depósito pagaderos a la CNBV, la Bolsa e Indeval respecto de los Certificados Serie B; (iii) los costos y gastos que resulten del anuncio y ejercicio de cualquier Opción de Adquisición de Certificados Serie B, incluyendo los honorarios y gastos del Fiduciario, Representante Común y de asesores legales y fiscales; y (iv) los gastos relacionados a las Llamadas de Capital realizadas respecto de Certificados Serie B de cualquier subserie que corresponda. Para evitar ambigüedades, el término "Gastos Serie B" no incluye los montos correspondientes a la Comisión por Administración que se establezca para los Certificados Serie B en el Contrato de Administración.

"**Grupo Inmobilia**" significa el conjunto de personas morales que, a la fecha, incluyen Inmobilia Funds, S.A. de C.V. e Inmobilia Management, S.A.P.I. de C.V. y se encuentra liderado por Roberto Kelleher, así como cualquier subsidiaria y/o Afiliada de éstas.

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

"**Inmobilia**" significa Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V., o sus causahabientes o cesionarios.

"**Instrucción de Llamada de Capital**" significa la notificación por escrito que entregará el Administrador al Fiduciario, con copia al Representante Común, previo a la realización de una Llamada de Capital.

"**Intereses de las Inversiones de Efectivo**" significa los intereses que se generen por las Inversiones de Efectivo depositado en las Cuentas del Fideicomiso.

**“Intermediarios Colocadores”** significa Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V.

**“Inversiones Adicionales”** significa el incremento en el Monto de Inversión respecto de algún Activo Objeto de Inversión en el cual se haya realizado una Inversión, así como el cumplimiento a los compromisos de inversión o financiamiento asumidos por el Fideicomiso directa e indirectamente, a través de cualquier Vehículo de Inversión y éstos a su vez a través de Personas Promovidas, respecto de los Activos Objeto de Inversión; en el entendido que si el monto de las Inversiones Adicionales que se requieran resulta en que se excedan los límites por cuantía establecidos para la aprobación de la Inversión original de que se trate deberá someterse a la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores.

**“Inversiones de Efectivo”** tendrá el significado que a dicho término se atribuye en la Cláusula Décima del Contrato de Fideicomiso.

**“Inversiones”** significa el destino del Monto Total (menos las Reservas de Gastos) por parte del Fiduciario, ya sea directa o indirectamente a través de uno o varios Vehículos de Inversión, siguiendo las instrucciones del Administrador, para realizar proyectos e inversiones en Activos Inmobiliarios, ubicados, constituidos o domiciliados en México, que cumplan con los Lineamientos de Inversión, cuyos recursos, activos o producto sean utilizados principalmente en Activos Objeto de Inversión, dentro de territorio nacional.

**“Inversionistas Calificados”** significan los inversionistas calificados para participar en ofertas públicas restringidas en términos del artículo 2, fracción XVI de la LMV y en el artículo 1, fracción XV inciso (c) de la Circular Única.

**“Inversionistas Institucionales”** tendrá el significado que se le atribuye en el artículo 2, fracción XVII de la LMV.

**“Inversionistas Permitidos”** tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección 4.12 del presente Título.

**“ISR”** significa el Impuesto sobre la Renta.

**“IVA”** significa el Impuesto al Valor Agregado.

**“LGTOC”** es la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

**“LIC”** significa Ley de Instituciones de Crédito según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

**“Línea de Suscripción”** significa cualquier contrato de apertura de crédito, simple o revolvente, a celebrarse o contratarse por el Fiduciario, a efecto de financiar total o parcialmente cualquier Inversión o pagar Gastos o pasivos correspondientes o a ser realizados por una serie o subserie de Certificados en particular; en cada caso, a través de montos obtenidos como préstamos previo a, conjuntamente con, en sustitución o en ausencia temporal de, Llamadas de Capital, la cual estará garantizada o respaldada con el derecho a recibir las cantidades de dinero que aporten los Tenedores bajo cualquier Llamada de Capital con respecto a la serie o subserie correspondiente.

**“Lineamientos de Apalancamiento”** significan las políticas conforme a las cuales cualquier Vehículo de Inversión podrá contratar Pasivos Financieros y que serán las que el Administrador deberá

observar en la negociación y contratación de Pasivos Financieros a partir de la realización de la Emisión Inicial y hasta en tanto no se aprueben formalmente por la Asamblea de Tenedores.

“**Lineamientos de Inversión**” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso.

“**LISR**” significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta, según la misma sea modificada en cualquier momento.

“**LIVA**” significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado, según la misma sea modificada en cualquier momento.

“**Llamadas de Capital**” significa el requerimiento que realice el Fiduciario, de conformidad con las Instrucciones de Llamada de Capital que le entregue el Administrador (con copia al Representante Común) en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, a efecto de que cada Tenedor que sea titular de Certificados Bursátiles Serie A o Certificados Bursátiles Serie B, según corresponda, al cierre de operaciones de la Fecha de Registro correspondiente, se obligue a suscribir en la Fecha Límite de Suscripción y pagar en la Fecha de Emisión Subsecuente los Certificados que le corresponda suscribir de una Emisión Subsecuente mediante la entrega de la Contribución Adicional.

“**LMV**” significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“**Memorándum de Inversión**” significa el documento que deberá elaborar el Administrador como resultado de las negociaciones para llevar a cabo una Inversión para su posterior entrega al Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores (con copia para el Representante Común), según sea necesario para obtener las autorizaciones que, en su caso se requieran conforme al Contrato de Fideicomiso o la Regulación.

“**México**” significa los Estados Unidos Mexicanos.

“**Miembro Independiente**” significa aquella persona física que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV; en el entendido que la independencia se calificará conforme a lo establecido en el artículo 64-Bis 1 y demás aplicables de la LMV, así como el artículo 7, fracción VI y demás aplicables de la Circular Única, es decir, respecto del Fideicomitente y del Administrador.

“**Monto Adicional Requerido**” significa el monto total de las Contribuciones Adicionales a ser aportadas por cada Tenedor en cada Llamada de Capital; en el entendido que el Monto Adicional Requerido más las Contribuciones aportadas por cada Tenedor, considerado en su conjunto, estará limitado al Compromiso Total de cada Tenedor.

“**Monto de Inversión**” significa, respecto de cada Inversión (incluyendo Inversiones Adicionales), el monto (i) efectivamente destinado por el Fideicomiso o por cualquier Vehículo de Inversión, o (ii) que el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión requieran o se obliguen a contribuir, para realizar una Inversión y/o el pago de los Gastos de Inversión asociados a la misma.

“**Monto Depositado en la Cuenta de Administración**” significa para cualquier fecha en que sean calculadas las Distribuciones, la suma de los montos que se hubieran depositado en la Cuenta de Administración en dicha Fecha de Cálculo o con anterioridad a la misma.

“**Monto Inicial de Emisión**” significa la cantidad total, sin deducciones, que tenga derecho a recibir el Fiduciario en la Fecha de Emisión Inicial o dentro del Periodo de Ofertas Adicionales, según corresponda, como resultado de la Emisión Inicial, pero exclusivamente con respecto a los Certificados Serie A.

**“Monto Máximo de la Emisión Serie B”** significa la cantidad de hasta \$3,000’000,000.00 (tres mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

**“Monto Máximo de la Emisión Serie A”** significa el monto que se señale en el Acta de Emisión; en el entendido, que (i) el Monto Máximo de la Emisión Serie A podrá ser ampliado cuando se efectúe una reapertura de la emisión de los Certificados Serie A de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, o reducido por aquellas cantidades que el Fiduciario haya requerido a los Tenedores de los Certificados Serie A en cualquier Llamada de Capital de dicha serie y que no hayan sido aportadas al Fideicomiso y (ii) que en ningún caso se deberá considerar que los recursos derivados de la emisión de Certificados Serie B aumenta el Monto Máximo de la Emisión Serie A. Para todas las operaciones o límites que se calculen respecto del “Monto Máximo de la Emisión Serie A” conforme al Contrato de Fideicomiso se entenderá que dicho término se calcula exclusivamente respecto de la colocación de Certificados Serie A. Lo anterior, en el entendido que, el Monto Máximo de la Emisión Serie A se reducirá en el caso que no se realicen Ofertas Adicionales para alcanzar un monto equivalente de al menos el 20% del Monto Máximo de la Emisión Serie A en los términos señalados en el Contrato de Fideicomiso.

**“Monto Máximo de la Subserie”** significa, para cada subserie de Certificados Serie B, el monto máximo a ser emitido bajo dicha subserie que determine el Administrador, sin que el monto máximo de cada subserie de Certificados Serie B sea mayor a \$1,500’000,000.00 (mil quinientos millones de pesos 00/100 moneda nacional) y sin que se puedan emitir Certificados Serie B, de manera agregada en todas las subseries, por un monto mayor al Monto Máximo de la Emisión Serie B.

**“Monto Suscrito de la Serie A”** significa la cantidad total efectivamente recibida por el Fiduciario con motivo de aportaciones realizadas por los Tenedores por la suscripción de Certificados Serie A como resultado de la Emisión Inicial (incluyendo las Ofertas Adicionales) y las Emisiones Subsecuentes.

**“Monto Suscrito de la Serie B”** significa la cantidad total, efectivamente recibida por el Fiduciario con motivo de aportaciones realizadas por los Tenedores por la suscripción de Certificados Serie B como resultado de la Emisión Inicial y las Emisiones Subsecuentes.

**“Monto Total”** significa la suma del Monto Máximo de la Emisión Serie A y el Monto Máximo de la Emisión Serie B, es decir, \$5,750,000,000.00 (cinco mil setecientos cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.).

**“Notificación de Disposición”** tiene el significado que se le atribuye a dicho términos en la Sección 5 del presente Título.

**“Ofertas Adicionales”** tiene el significado que se le atribuye en la Sección 4.15 del presente Título.

**“Opción de Adquisición de Certificados Serie B”** significa la opción que otorgue el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Administrador, a efecto de que cada Tenedor que sea titular de Certificados Serie A al cierre de operaciones de la Fecha de Registro correspondiente, adquiera Certificados Serie B del Fiduciario con base en el número de Certificados Serie A del que sea titular dicho Tenedor en dicha Fecha de Registro.

**“Operaciones Derivadas”** significa aquellas operaciones que realice o celebre el Fiduciario directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, *exclusivamente con fines de cobertura*, con una contraparte que tenga 2 (dos) calificaciones AAA en escala nacional, para cubrir los riesgos relacionados con las Líneas de Suscripción y/o en relación con cualquier Inversión y sus respectivas desinversiones, incluyendo sin limitar, coberturas en tasas de interés y tipo de cambio.

**“Operaciones”** tendrá el significado que a dicho término se atribuye en la Cláusula 9.9 del Contrato de Fideicomiso.

**"Parte Relacionada"** tendrá el significado que se atribuye a "personas relacionadas" en la fracción XIX del artículo 2º de la LMV.

**"Partes"** significa el Fideicomitente, el Administrador, el Fiduciario, los Fideicomisarios y el Representante Común.

**"Pasivo Financiero"** significan los créditos, préstamos, y financiamientos, así como el otorgamiento de garantías en términos de los mismos que sea necesario contratar para realizar Inversiones, Inversiones Adicionales y, en general, para conseguir los Fines del Fideicomiso.

**"Patrimonio del Fideicomiso"** o **"Patrimonio"** significa en conjunto, el patrimonio que se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos, recursos, bienes o derechos plenamente identificados: (i) la Aportación Inicial; (ii) la Aportación Mínima Inicial en la Emisión Inicial y los recursos que obtenga el Fiduciario de las Emisiones Subsecuentes; (iii) el derecho de recibir los montos correspondientes a los Compromisos Totales de los Tenedores; (iv) derechos sobre Activos Inmobiliarios, los Activos Objeto de Inversión y/o cualquier otro activo, bien o derecho que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión; (v) activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario derivado de una desinversión de las mismas, dación de pago o ejecución de garantías; (vi) todos y cada uno de los demás activos, bienes y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario, directa o indirectamente; (vii) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso; (viii) los valores o rendimientos derivados de una Inversión en Efectivo y de cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (ix) los recursos que se deriven del ejercicio de la Opción de Adquisición de Certificados Serie B que, en su caso, ejerzan los Tenedores de Certificados Serie A; (x) los recursos que se deriven de Emisiones Subsecuentes de Certificados Serie B; (xi) los derechos y, en su caso, recursos correspondientes a las Operaciones Derivadas; (xii) cualesquier monto recibido en virtud de la contratación de cualquier financiamiento, así como los derechos relacionados con cualquiera de ellos; y (xiii) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los activos, bienes y derechos descritos en los incisos anteriores.

**"Periodo de Cura del Administrador"** significan los plazos que tiene el Administrador para remediar algún Evento de Destitución del Administrador conforme al Contrato de Administración y durante los cuales no puede ocurrir una Destitución del Administrador Con Causa.

**"Periodo de Cura"** significa el periodo de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir del Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, plazo que será otorgado con la finalidad de que los Tenedores cumplan con el pago de las Contribuciones Adicionales.

**"Periodo de Inversión"** significa el periodo que iniciará en la Fecha de la Emisión Inicial y concluirá en la fecha que ocurra antes de las siguientes (i) el cuarto aniversario de la Fecha de la Emisión Inicial, o (ii) una vez que no existan recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso para efectuar Inversiones y se hayan realizado todas las Contribuciones por los Tenedores alcanzándose el Monto Máximo de la Emisión Serie A, o (iii) cuando el Administrador determine que el Monto de Inversión no es suficiente para realizar nuevas Inversiones, atendiendo a la estrategia de inversión del Fideicomiso, o (iv) o cuando la Asamblea de Tenedores lo determine de conformidad a lo establecido en la Cláusula 21.3 del Contrato de Fideicomiso. El Periodo de Inversión podrá prorrogarse por 1 (un) periodo adicional de 1 (un) año, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.

**"Periodo Inicial"** significa el periodo que comenzará en la Fecha de Emisión Inicial (incluyéndola) y terminará en la primera Fecha de Emisión Subsecuente (excluyéndola), según corresponda a cada serie de Certificados Bursátiles.



“**Periodo de Ofertas Adicionales**” tiene el significado que se le atribuye en el Sección 4.15 de este Título.

“**Persona Cubierta**” significa el Fideicomitente, el Administrador y sus Afiliadas; cada uno de los accionistas, funcionarios, Funcionarios Clave, consejeros (incluyendo personas que no sean consejeros con funciones en cualquier consejo de asesoría u otro comité del Administrador o del Fideicomitente), empleados, personal temporal, miembros, directivos, asesores y agentes del Grupo Inmobilia y de cada una de sus respectivas Afiliadas, actuales o anteriores; el Fiduciario, incluyendo sus funcionarios, representantes y delegados fiduciarios; el Representante Común y cada uno de sus respectivos funcionarios, consejeros, empleados, agentes, apoderados y representantes; los Intermediarios Colocadores, incluyendo sus funcionarios, empleados y representantes; cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité Técnico, y cualquier otra Persona designada por el Administrador como Persona Cubierta que preste sus servicios, a solicitud del Administrador, en representación del Fideicomiso y/o de cualquier Vehículo de Inversión.

“**Persona**” significa cualquier persona moral, incluyendo Inversionistas Institucionales e Inversionistas Calificados, asociación en participación, fideicomiso o cualquier otra entidad u organización.

“**Personal**” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección 17.1 del presente Título.

“**Pesos**”, “**MXN**” y “**\$**” significan pesos, la moneda de curso legal en México.

“**Porcentaje de Tenencia Ajustada Serie A**” significa, respecto de cada Tenedor Registrado que se encuentre en el supuesto previsto en la 4.13 del presente Título y en relación a una Opción de Adquisición de Certificados Serie B en particular, una fracción (expresada como porcentaje) (i) cuyo numerador es el número de Certificados Serie A de que dicho Tenedor Registrado sea titular en la Fecha de Registro correspondiente a dicha opción, y (ii) cuyo denominador es la suma de todos los numeradores utilizados para calcular el “Porcentaje de Tenencia Ajustada Serie A” de todos los Tenedores Registrados que se encuentren en el mismo supuesto previsto en la Sección 4.13 del presente Título.

“**Porcentaje de Tenencia Serie A**” significa, respecto de cada Tenedor Registrado y en relación a una Opción de Adquisición de Certificados Serie B en particular, una fracción (expresada como porcentaje) (i) cuyo numerador es el número de Certificados Serie A de que dicho Tenedor Registrado sea titular en la Fecha de Registro correspondiente a dicha opción, y (ii) cuyo denominador es el número total de Certificados Serie A en circulación en la Fecha de Registro correspondiente a dicha opción.

“**Procedimiento**” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 26.1 del Contrato de Fideicomiso.

“**Proveedor de Precios**” significa cualquier proveedor de precios, autorizado por la CNBV, que, en su caso, contrate el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador para, de tiempo en tiempo, llevar a cabo la valuación de los Certificados Bursátiles.

“**Reembolso del Monto Depositado en la Cuenta de Administración**” tiene el significado que a dicho término se atribuye en el inciso B de la Sección 6.2 del presente Título

“**Reglamento Interior de la Bolsa**” significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, publicado en el Boletín Bursátil de la Bolsa el 24 de octubre de 1999, según el mismo ha sido o sea modificado y/o adicionado en cualquier momento o, según corresponda, el reglamento interior de cualquier otra bolsa que se encuentre autorizada para operar en México.

**“Regulación”** significa respecto de cualquier circunstancia descrita en los Documentos de la Emisión, cualquier ley, norma, decreto, reglamento, código, disposición de carácter general, regla, resolución, resolución miscelánea, o cualquier otra disposición aplicable en México a dicha circunstancia.

**“Rendimiento Preferente”** significa un rendimiento anual compuesto en Pesos sobre las cantidades efectivamente depositadas en la Cuenta de Administración y tomando en cuenta (1) las cantidades pagadas a los Tenedores como Reembolso del Monto Depositado en la Cuenta de Administración, así como (2) todas y cada una de las cantidades pagadas a los Tenedores como Distribuciones a los Tenedores a partir de la fecha en que dichas cantidades hubieren sido efectivamente pagadas, considerando las cantidades que hayan sido retenidas en términos de la legislación fiscal aplicable, montos que serán considerados como entregados como distribución. Para efectos de claridad, para la base del cálculo del Rendimiento Preferente, se tomarán en cuenta, sin duplicidad, (i) durante el Periodo Inicial, aquellas cantidades que hubiesen sido depositadas en la Cuenta de Administración a partir de la fecha en que sean efectivamente utilizadas con cargo a la Cuenta de Administración (dichas cantidades incluyen, sin limitación, las utilizadas para pagar Gastos del Fideicomiso y para la realización de Inversiones e Inversiones Adicionales), (ii) terminando el Periodo Inicial, aquellas cantidades que hubiesen sido efectivamente depositadas en la Cuenta de Administración a partir de cada Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente incluyendo las cantidades establecidas en el tercer párrafo, subpárrafo (ii) de la Sección 9.1 del Fideicomiso, en el entendido que deberán depositarse en la Cuenta de Administración todos los recursos provenientes de cada Llamada de Capital, excluyendo las cantidades utilizadas para reconstituir la Reserva para Gastos (las cuales se contabilizarán a partir de la fecha en que sean efectivamente utilizadas), y (iii) se restarán de la base del cálculo del Rendimiento Preferente, aquellas cantidades pagadas a los Tenedores por concepto de (1) Reembolso del Monto Depositado en la Cuenta de Administración, así como (2) todas y cada una de las cantidades pagadas a los Tenedores como Distribuciones a los Tenedores a partir de la fecha en que dichas cantidades hubieren sido efectivamente pagadas o las cantidades que hayan sido retenidas en términos de la legislación fiscal aplicable, montos que serán considerados como entregados como distribución.

**“Representante Común”** significa, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, incluyendo a sus sustitutos, sucesores, causahabientes o cesionarios o quien sea posteriormente designado como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

**“Reserva de Asesoría Independiente”** tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 9.6 del Contrato de Fideicomiso.

**“Reserva para Gastos”** significa la reserva para Gastos de Mantenimiento que, el Fiduciario previa instrucción del Administrador y con copia para el Representante Común, deberá constituir, por la cantidad establecida en el Contrato de Fideicomiso, según dicha cantidad sea modificada de tiempo en tiempo.

**“RNV”** significa el Registro Nacional de Valores.

**“Seguros de Funcionarios y Directivos”** tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 18.5 del Contrato de Fideicomiso.

**“Sesión Inicial”** tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula 18.1(A) del Contrato de Fideicomiso.

**“Sistema de Información”** significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. o cualquier otro sistema que lo reemplace o que tenga una finalidad similar en cualquier otra Bolsa autorizada para operar en México.

**“STIV-2”** significa el Sistema de Transferencia Información sobre Valores de la CNBV, para el envío de información y demás propósitos que se establecen en la Circular Única.

**“Tenedor Registrado”** significa (i) con respecto a cualquier Llamada de Capital, cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro relativa a dicha Llamada de Capital sea titular de Certificados Bursátiles de la misma serie o subserie que sea objeto de dicha llamada; y (ii) con respecto a cualquier Opción de Adquisición de Certificados Serie B, cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro relativa a dicha Opción de Adquisición de Certificados Serie B sea titular de Certificados Bursátiles Serie A; en cada caso, en términos de la legislación aplicable, sin dar efectos, a las transferencias de Certificados realizadas con posterioridad a dicha Fecha de Registro.

**“Tenedores Relacionados”** tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 8.3 (iii) del Contrato de Fideicomiso.

**“Tenedores”** significan los Inversionistas Institucionales e Inversionistas Calificados propietarios de uno o más de los Certificados Bursátiles o sus respectivos sucesores, causahabientes o cesionarios.

**“TIIE”** significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio publicada en el Diario Oficial de la Federación o la que la sustituya de tiempo en tiempo.

**“Título”** significa el título que ampare cada serie o subserie, según corresponda, de los Certificados Bursátiles, sin expresión de valor nominal, a ser emitidos conforme al Contrato de Fideicomiso conforme a los artículos 63, 63-Bis-1, fracción (I), 64, 64-Bis-1, 64 Bis 2 y demás aplicables de la LMV.

**“Valor de las Inversiones”** significa el valor de mercado más reciente de las Inversiones determinado por el Valuador Independiente.

**“Valuador Independiente”** significa cualquier empresa de reconocido prestigio nacional o internacional, independiente del Administrador con experiencia en el sector inmobiliario en México que cuente con el conocimiento y recursos para desempeñar el cargo de Valuador Independiente.

**“Vehículo de Inversión”** significa cualquier Persona mexicana creada por el Fideicomiso o bien, que el Fiduciario adquiera el Control de la misma con el propósito específico de que el Fideicomiso realice una Inversión (en el entendido, para efectos de claridad, que los Lineamientos de Inversión, proceso de aprobación de Inversiones y demás disposiciones aplicables a las Inversiones, sólo serán aplicables a Inversiones en Activos Objeto de Inversión, pero no al Vehículo de Inversión que lleve a cabo la misma o al invertir un Vehículo de Inversión en otro Vehículo de Inversión).

**“Vehículos Paralelos”** significa cualquier persona moral, asociación en participación, fideicomiso o cualquier otra entidad u organización que exista o sea constituida, y en la que podrá participar el Administrador, o la persona que éste designe, como socio, accionista, beneficiario o fideicomitente, a través de la cual se llevará a cabo la Coinversión del Coinversionista de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

## **2. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN**

### **2.1 Fiduciario:**

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

### **2.2 Fideicomitente y Administrador:**

Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V., o sus causahabientes o cesionarios (el “Fideicomitente”).

### **2.3 Fideicomisarios en Primer Lugar:**

Los Tenedores, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir de los ingresos generados por el Patrimonio del Fideicomiso a través de las Distribuciones a los Tenedores, en términos de lo establecido en los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso, representados para todos los efectos del mismo cuando obren de forma conjunta por el Representante Común.

#### **2.4 Fideicomisario en Segundo Lugar:**

Inmobilia (o sus causahabientes o cesionarios), quien tendrá el derecho a recibir las cantidades de los ingresos generados por el Patrimonio del Fideicomiso a través de las Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

#### **2.5 Fideicomiso:**

Contrato de fideicomiso irrevocable de emisión No.3319, de fecha 18 de mayo de 2018, según el mismo haya sido o sea modificado, celebrado entre Inmobilia, en su carácter de Fideicomitente, Fideicomisario en Segundo Lugar y Administrador, el Fiduciario, en dicho carácter, y el Representante Común en dicho carácter.

#### **2.6 Tipo de valor:**

Certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, sin expresión de valor nominal, no amortizable, sujetos al mecanismo de llamadas de capital a los que se refieren los artículos 2, fracción XVIII, segundo párrafo, 62, 63, 63 Bis 1, fracción I, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2, 68 y demás aplicables de la LMV, el artículo 7 fracción VI de la Circular Única.

#### **2.7 Clave de Pizarra:**

“INMOBCK 18”.

#### **2.8 Número de Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Emisión Inicial:**

5,500,000 (cinco millones quinientos mil).

#### **2.9 Denominación:**

Los Certificados Bursátiles Serie A están denominados en Pesos.

#### **2.10 Precio de colocación:**

\$100.00 (cien Pesos 00/100) por Certificado Bursátil. El precio de colocación de los Certificados correspondientes a las Ofertas Adicionales, incluyendo el sobreprecio, será determinado y se dará a conocer en su oportunidad.

El precio de colocación fue determinado tomando en cuenta las características del Fideicomiso Emisor atendiendo a otros factores que se han juzgado convenientes para su determinación, incluyendo la mecánica de las Llamadas de Capital.

Dicha mecánica requirió que, para la Emisión Inicial, se fijara un precio de \$100.00 (cien Pesos 00/100) por cada Certificado Bursátil, a efecto de permitir que el precio de cada Certificado Bursátil emitido en cada Emisión Subsecuente disminuyera respecto de la Emisión anterior. Lo anterior a efecto de lograr la dilución punitiva para aquellos Tenedores que incumplan con alguna de las Llamadas de Capital.

#### **2.11 Fecha y Lugar de Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles Serie A:**

Ciudad de México, el 25 de julio de 2018.

**2.12 Fecha de Registro de los Certificados Bursátiles en la Bolsa Serie A:**

25 de julio de 2018.

**2.13 Fecha de Liquidación Inicial de los Certificados Bursátiles Serie A:**

27 de julio de 2018.

**2.14 Tipo de oferta:**

Oferta pública restringida primaria nacional.

**2.15 Monto de la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles Serie A:**

\$550,000,000.00 (quinientos cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.)

**2.16 Monto Máximo de la Emisión Serie A:**

\$2,750'000,000.00 (dos mil setecientos cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.)

**2.17 Monto Máximo de la Emisión Serie B:**

Hasta \$3,000'000,000.00 (tres mil millones de pesos 00/100 M.N.)

**2.18 Monto Máximo de la Emisión (Serie A + Serie B):**

Hasta \$5,750,000,000.00 (cinco mil setecientos cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.)

**2.19 Número de Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Emisión Inicial:**

5,500,000 (cinco millones quinientos mil).

**2.20 Vigencia y Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Serie A:**

El plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles Serie A es de 3,653 días, y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles (incluyendo los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial y los Certificados Bursátiles correspondientes a las Emisiones Subsecuentes) será el 25 de julio de 2028, en el entendido que dicha fecha podrá ser prorrogada hasta por 2 (dos) periodos adicionales de 2 (dos) años cada uno, con la aprobación de la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

**CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE A DE LA PRIMERA EMISIÓN SUBSECUENTE**

**2.21 Número de Llamada de Capital:**

Primera.

**2.22 Número de Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Primera Emisión Subsecuente:**

1,399,996 (un millón trescientos noventa y nueve mil novecientos noventa y seis) Certificados Bursátiles.

**2.23 Precio de colocación de la Primera Emisión Subsecuente de Certificados Bursátiles Serie A:**

\$50.00 M.N. (cincuenta pesos 00/100 M.N.) por cada Certificado Bursátil.

**2.24 Fecha de Emisión de la Primera Emisión Subsecuente de Certificados Bursátiles Serie A:**

25 de noviembre de 2020.

**2.25 Fecha de Contribución Adicional de los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Primera Emisión Subsecuente:**

25 de noviembre de 2020.

**2.26 Fecha de Registro de los Certificados Bursátiles Serie A de la Primera Emisión Subsecuente en la BMV:**

19 de noviembre de 2020

**2.27 Fecha Ex-Derecho de la Primera Emisión Subsecuente de Certificados Bursátiles Serie A:**

18 de noviembre de 2020.

**2.28 Fecha de Límite de Suscripción de los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Primera Emisión Subsecuente:**

23 de noviembre de 2020.

**2.29 Posible prórroga de la Fecha Límite de Suscripción:**

no aplica

**2.30 Posible prórroga de la Fecha de Emisión Subsecuente:**

no aplica

**2.31 Periodo de Cura:**

no aplica

**2.32 Fecha de publicación del Aviso con Fines Informativos definitivo:**

25 de noviembre de 2020

**2.33 Compromiso por Certificado Serie A correspondiente a cada Tenedor por la Primera Emisión Subsecuente:**

0.2545454545454550

### **2.34 Monto de la Emisión de los Certificados Bursátiles Serie A de la Primera Emisión Subsecuente:**

\$69,999,800.00 (sesenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil ochocientos pesos 00/100 M.N.) correspondientes a los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión Subsecuente.

### **2.35 Número Total de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos considerando la Emisión Inicial y la Primera Emisión Subsecuente:**

6,899,996 (seis millones ochocientos noventa y nueve mil novecientos noventa y seis) Certificados Bursátiles.

### **Número de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos correspondientes a la Primera Emisión Subsecuente en Periodo de Cura:**

0

### **Número Total de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos considerando la Emisión Inicial y la Primera Emisión Subsecuente (el cual incluye, en su caso, los Certificados Bursátiles suscritos en Periodo de Cura y considerando la Prórroga de la Fecha Límite de Suscripción):**

6,899,996 (seis millones ochocientos noventa y nueve mil novecientos noventa y seis) Certificados Bursátiles.

### **2.36 Destino de los Recursos de la Primera Emisión Subsecuente de Certificados Bursátiles Serie A:**

Los recursos obtenidos se destinarán para realizar aportaciones adicionales a Inversiones ya realizadas y aprobadas por los órganos correspondientes en términos del Contrato de Fideicomiso y conforme a los Lineamientos de Inversión. Dentro de las Inversiones ya realizadas a las que se destinarán parte de los recursos se encuentran (i) Mayalíah, el cual es un proyecto de usos mixtos con 95 unidades residenciales, 3,347m<sup>2</sup> comerciales de ANR y un hotel de 30 llaves, en una extraordinaria ubicación sobre avenida Coba en Tulum, Quintana Roo, (ii) Amanha el cual es un proyecto de 42 villas boutique ubicado dentro del Yucatán Country Club, en Mérida Yucatán, (iii) Harmonia Apartments que es un proyecto de 5 torres con 78 unidades residenciales ubicado dentro del Yucatán Country Club, en Mérida Yucatán, (iv) The Park San Luis Potosí es un proyecto de usos mixtos con 300 unidades residenciales y 1 torre corporativa de aproximadamente 9,000 m<sup>2</sup> de área neta vendible ubicado en la mejor zona de la ciudad de San Luis Potosí, (v) Torre 2 es un edificio de oficinas corporativas con 11,021m<sup>2</sup> de ANR ubicado en el mejor desarrollo de usos mixtos de Mérida, Vía Montejo, y (vi) Hyat Place el cual es un hotel de categoría servicios selectos con 142 habitaciones ubicado en el mejor desarrollo de usos mixtos de Mérida, Vía Montejo.

### **2.37 Vigencia y Fecha de Vencimiento de Primera Emisión Subsecuente:**

El plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles Serie A es de 3,653 días, y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles (incluyendo los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial y los Certificados Bursátiles correspondientes a las Emisiones Subsecuentes) será el 25 de julio de 2028, en el entendido que dicha fecha podrá ser prorrogada hasta por 2 (dos) periodos adicionales de 2 (dos) años cada uno, con la aprobación de la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

### **2.38 Monto Total de los Certificados Bursátiles efectivamente suscritos, considerando la Emisión Inicial y la Primera Emisión Subsecuente:**

\$619,999,800.00 (seiscientos diecinueve millones novecientos noventa y nueve mil ochocientos pesos 00/100 M.N.)

**Monto Total de los Certificados Bursátiles efectivamente suscritos en Periodo de Cura y considerando la Prórroga de la Fecha Límite de Suscripción):**

\$0

**Monto Total de los Certificados Bursátiles efectivamente suscritos, considerando la Emisión Inicial y la Primera Emisión Subsecuente, (el cual incluye, en su caso, el Monto Total de los Certificados Bursátiles suscritos en Periodo de Cura y considerando la Prórroga de la Fecha Límite de Suscripción):**

\$619,999,800.00 (seiscientos diecinueve millones novecientos noventa y nueve mil ochocientos pesos 00/100 M.N.)

**Monto Total restante de los Certificados Bursátiles Serie A considerando la Emisión Inicial y la Primera Emisión Subsecuente:**

\$2,130,000,200.00 (dos mil ciento treinta millones doscientos pesos 00/100 M.N.)

**CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE A DE LA SEGUNDA EMISIÓN SUBSECUENTE**

**2.39 Número de Llamada de Capital:**

Segunda.

**2.40 Número de Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Segunda Emisión Subsecuente:**

7,199,996 (siete millones ciento noventa y nueve mil novecientos noventa y seis) Certificados Bursátiles.

**2.41 Precio de colocación de la Segunda Emisión Subsecuente de Certificados Bursátiles Serie A:**

\$25.00 M.N. (veinticinco pesos 00/100 M.N.) por cada Certificado Bursátil.

**2.42 Fecha de Emisión de la Segunda Emisión Subsecuente de Certificados Bursátiles Serie A:**

30 de marzo de 2021.

**2.43 Fecha de Contribución Adicional de los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Segunda Emisión Subsecuente:**

30 de marzo de 2021.

**2.44 Fecha de Registro de los Certificados Bursátiles Serie A de la Segunda Emisión Subsecuente en la BMV:**

24 de marzo de 2021



**2.45 Fecha Ex-Derecho de la Segunda Emisión Subsecuente de Certificados Bursátiles Serie A:**

23 de marzo de 2021.

**2.46 Fecha de Límite de Suscripción de los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Segunda Emisión Subsecuente:**

26 de marzo de 2021.

**2.47 Posible prórroga de la Fecha Límite de Suscripción:**

no aplica

**2.48 Posible prórroga de la Fecha de Emisión Subsecuente:**

no aplica

**2.49 Periodo de Cura:**

no aplica

**2.50 Fecha de publicación del Aviso con Fines Informativos definitivo:**

30 de marzo de 2021

**2.51 Compromiso por Certificado Serie A correspondiente a cada Tenedor por la Segunda Emisión Subsecuente:**

1.043478865784850

**2.52 Monto de la Emisión de los Certificados Bursátiles Serie A de la Segunda Emisión Subsecuente:**

\$179,999,900.00 (ciento setenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos pesos 00/100 M.N.) correspondientes a los Certificados Bursátiles de la Segunda Emisión Subsecuente.

**2.53 Número Total de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente y la Segunda Emisión Subsecuente:**

14,099,992 (catorce millones noventa y nueve mil novecientos noventa y dos) Certificados Bursátiles.

**Número de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos correspondientes a la Segunda Emisión Subsecuente en Periodo de Cura:**

0

**Número Total de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente y la Segunda Emisión Subsecuente (el cual incluye, en su caso, los Certificados Bursátiles suscritos en Periodo de Cura y considerando la Prórroga de la Fecha Límite de Suscripción):**

14,099,992 (catorce millones noventa y nueve mil novecientos noventa y dos) Certificados Bursátiles.

#### **2.54 Destino de los Recursos de la Segunda Emisión Subsecuente de Certificados Bursátiles Serie A:**

Los recursos obtenidos se destinarán para realizar (i) aportaciones adicionales a Inversiones ya realizadas y aprobadas por los órganos correspondientes, y (ii) nuevas Inversiones, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y conforme a los Lineamientos de Inversión. Dentro de las Inversiones ya realizadas a las que se destinará parte de los recursos se encuentra Mayaliah, el cual es un proyecto de usos mixtos con 95 unidades residenciales, 3,347m<sup>2</sup> comerciales de ANR y un hotel de 30 llaves, en una extraordinaria ubicación sobre avenida Coba en Tulum, Quintana Roo. Dentro de las nuevas Inversiones a realizar a las que se destinarán parte de los recursos se encuentran (i) Vía Montejo, el cual es un proyecto para desarrollar una torre corporativa con superficie aproximada de 5,340.23m<sup>2</sup>, sobre el macrolote ubicado en la zona norte de la Ciudad de Mérida, Yucatán, (ii) Departamentos Mayakoba, el cual es un proyecto inmobiliario residencial de departamentos que formarán parte del condominio Mayakoba, con superficie aproximada de 66,140.55 m<sup>2</sup>, sobre un macrolote ubicado en Playa del Carmen, Quintana Roo, (iii) Departamentos Tlalnepantla de Baz, el cual es un proyecto inmobiliario residencial de departamentos, con superficie aproximada de 3,378m<sup>2</sup>, sobre un macrolote ubicado en Tlalnepantla de Baz, Estado de México, (iv) desarrollar un proyecto inmobiliario de usos mixtos en la ciudad de San Luis Potosí, y (v) Hotel Yucatán, el cual es un proyecto para desarrollar un hotel, con superficie aproximada de 3,595.70m<sup>2</sup>, sobre el lote ubicado en la zona norte de la Ciudad de Mérida, Yucatán.

#### **2.55 Vigencia y Fecha de Vencimiento de la Segunda Emisión Subsecuente:**

El plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles Serie A es de 3,653 días, y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles (incluyendo los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial y los Certificados Bursátiles correspondientes a las Emisiones Subsecuentes) será el 25 de julio de 2028, en el entendido que dicha fecha podrá ser prorrogada hasta por 2 (dos) periodos adicionales de 2 (dos) año cada uno, con la aprobación de la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

#### **2.56 Monto Total de los Certificados Bursátiles efectivamente suscritos, considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente y la Segunda Emisión Subsecuente:**

\$799,999,700.00 (setecientos noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil setecientos pesos 00/100 M.N.).

#### **Monto Total de los Certificados Bursátiles efectivamente suscritos en Periodo de Cura y considerando la Prórroga de la Fecha Límite de Suscripción):**

\$0

#### **Monto Total de los Certificados Bursátiles efectivamente suscritos, considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente y la Segunda Emisión Subsecuente (el cual incluye, en su caso, el Monto Total de los Certificados Bursátiles suscritos en Periodo de Cura y considerando la Prórroga de la Fecha Límite de Suscripción):**

\$799,999,700.00 (setecientos noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil setecientos pesos 00/100 M.N.)

#### **Monto Total restante de los Certificados Bursátiles Serie A considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente y la Segunda Emisión Subsecuente:**

\$1,950,000,300.00 (mil novecientos cincuenta millones trescientos pesos 00/100 M.N.).

## **CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE A DE LA TERCERA EMISIÓN SUBSECUENTE**

### **2.57 Número de Llamada de Capital:**

Tercera.

### **2.58 Número de Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Tercera Emisión Subsecuente:**

4,799,997 (cuatro millones setecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y siete) Certificados Bursátiles.

### **2.59 Precio de colocación de la Tercera Emisión Subsecuente de Certificados Bursátiles Serie A:**

\$12.50 M.N. (doce pesos 50/100 M.N.) por cada Certificado Bursátil.

### **2.60 Fecha de Emisión de la Tercera Emisión Subsecuente de Certificados Bursátiles Serie A:**

26 de mayo de 2021.

### **2.43 Fecha de Contribución Adicional de los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Tercera Emisión Subsecuente:**

26 de mayo de 2021.

### **2.61 Fecha de Registro de los Certificados Bursátiles Serie A de la Tercera Emisión Subsecuente en la BMV:**

20 de mayo de 2021.

### **2.62 Fecha Ex-Derecho de la Tercera Emisión Subsecuente de Certificados Bursátiles Serie A:**

19 de mayo de 2021.

### **2.63 Fecha de Límite de Suscripción de los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Tercera Emisión Subsecuente:**

24 de mayo de 2021.

### **2.64 Posible prórroga de la Fecha Límite de Suscripción:**

no aplica

### **2.65. Posible prórroga de la Fecha de Emisión Subsecuente:**

no aplica

**2.66 Periodo de Cura:**

no aplica

**2.67 Fecha de publicación del Aviso con Fines Informativos definitivo:**

26 de mayo de 2021

**2.68 Compromiso por Certificado Serie A correspondiente a cada Tenedor por la Tercera Emisión Subsecuente:**

0.3404257250642410

**2.69 Monto de la Emisión de los Certificados Bursátiles Serie A de la Tercera Emisión Subsecuente:**

\$59,999,962.50 (cincuenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos sesenta y dos Pesos 50/100 M.N.) correspondientes a los Certificados Bursátiles de la Tercera Emisión Subsecuente.

**2.70 Número Total de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente, la Segunda Emisión Subsecuente y la Tercera Emisión Subsecuente:**

18,899,989 (dieciocho millones ochocientos noventa y nueve mil novecientos ochenta y nueve) Certificados Bursátiles.

**Número de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos correspondientes a la Tercera Emisión Subsecuente en Periodo de Cura:**

no aplica.

**Número Total de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente, la Segunda Emisión Subsecuente y la Tercera Emisión Subsecuente (el cual incluye, en su caso, los Certificados Bursátiles suscritos en Periodo de Cura y considerando la Prórroga de la Fecha Límite de Suscripción):**

no aplica.

**2.71 Destino de los Recursos de la Tercera Emisión Subsecuente de Certificados Bursátiles Serie A:**

Los recursos obtenidos se destinarán para realizar aportaciones adicionales a Inversiones ya realizadas y aprobadas por los órganos correspondientes en términos del Contrato de Fideicomiso y conforme a los Lineamientos de Inversión. Dentro de las Inversiones ya realizadas a las que se destinará parte de los recursos se encuentra (i) Mayaliah, el cual es un proyecto residencial de usos mixtos con superficie de 14,464.84 m<sup>2</sup>, que incluye 30 cuartos hoteleros y 104 departamentos, en una extraordinaria ubicación sobre el lote 13 Manzana 001, SM 002, Región 14, en Tulum, Quintana Roo, (ii) The Village, el cual es un proyecto residencial, con superficie de 28,058.15m<sup>2</sup> ubicado en el lote 54 Subcondominio YVR-02 en el Yucatán Country Club, en la ciudad de Mérida Yucatán, (iii) Vía Montejo, el cual es un proyecto para desarrollar una torre corporativa con superficie aproximada de 5,340.23m<sup>2</sup>, sobre el macrolote ubicado en la zona norte de la Ciudad de Mérida, Yucatán, (iv) Departamentos Mayakoba, el cual es un proyecto inmobiliario residencial de departamentos que formarán parte del condominio

Mayakoba, con superficie aproximada de 66,140.55 m<sup>2</sup>, sobre un macrolote ubicado en Playa del Carmen, Quintana Roo, (v) Departamentos Tlalnepantla de Baz, el cual es un proyecto inmobiliario residencial de departamentos, con superficie aproximada de 3,378m<sup>2</sup>, sobre un macrolote ubicado en Tlalnepantla de Baz, Estado de México, (vi) The Park San Luis Potosí, el cual es un proyecto de usos mixtos con 300 unidades residenciales y 1 torre corporativa de aproximadamente 9,000 m<sup>2</sup> de área neta vendible ubicado en la mejor zona de San Luis Potosí, y (vii) Hotel Hyatt Place, el cual es un proyecto para desarrollar un hotel de categoría servicios selectos con 142 habitaciones ubicado en el mejor desarrollo de usos mixtos de Mérida, Yucatán.

#### **2.72 Vigencia y Fecha de Vencimiento de la Tercera Emisión Subsecuente:**

El plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles Serie A es de 3,653 días, y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles (incluyendo los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial y los Certificados Bursátiles correspondientes a las Emisiones Subsecuentes) será el 25 de julio de 2028, en el entendido que dicha fecha podrá ser prorrogada hasta por 2 (dos) periodos adicionales de 2 (dos) año cada uno, con la aprobación de la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

#### **2.73 Monto Total de los Certificados Bursátiles efectivamente suscritos, considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente, la Segunda Emisión Subsecuente y la Tercera Emisión Subsecuente:**

\$859,999,662.50 (ochocientos cincuenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil seiscientos sesenta y dos pesos 50/100 M.N.)

#### **Monto Total de los Certificados Bursátiles efectivamente suscritos en Periodo de Cura y considerando la Prórroga de la Fecha Límite de Suscripción):**

\$0

#### **Monto Total de los Certificados Bursátiles efectivamente suscritos, considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente, la Segunda Emisión Subsecuente y la Tercera Emisión Subsecuente (el cual incluye, en su caso, el Monto Total de los Certificados Bursátiles suscritos en Periodo de Cura y considerando la Prórroga de la Fecha Límite de Suscripción):**

\$859,999,662.50 (ochocientos cincuenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil seiscientos sesenta y dos pesos 50/100 M.N.)

#### **Monto Total restante de los Certificados Bursátiles Serie A considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente, la Segunda Emisión Subsecuente y la Tercera Emisión Subsecuente:**

\$1,890,000,337.50 (mil ochocientos noventa millones trescientos treinta y siete pesos 50/100 M.N.).

### **CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE A DE LA CUARTA EMISIÓN SUBSECUENTE**

#### **2.74 Número de Llamada de Capital:**

Cuarta.

#### **2.75 Número de Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Cuarta Emisión Subsecuente:**

12,079,995 (doce millones setenta y nueve mil novecientos noventa y cinco) Certificados Bursátiles.

**2.76 Precio de colocación de la Cuarta Emisión Subsecuente de Certificados Bursátiles Serie A:**

\$6.25 M.N. (seis pesos 25/100 M.N.) por cada Certificado Bursátil.

**2.77 Fecha de Emisión de la Cuarta Emisión Subsecuente de Certificados Bursátiles Serie A:**

5 de julio de 2021.

**2.78 Fecha de Contribución Adicional de los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Cuarta Emisión Subsecuente:**

5 de julio de 2021.

**2.79 Fecha de Registro de los Certificados Bursátiles Serie A de la Cuarta Emisión Subsecuente en la BMV:**

29 de junio de 2021.

**2.80 Fecha Ex-Derecho de la Cuarta Emisión Subsecuente de Certificados Bursátiles Serie A:**

28 de junio de 2021.

**2.81 Fecha de Límite de Suscripción de los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Cuarta Emisión Subsecuente:**

1 de julio de 2021.

**2.82 Posible prórroga de la Fecha Límite de Suscripción:**

no aplica.

**2.83 Posible prórroga de la Fecha de Emisión Subsecuente:**

no aplica.

**2.84 Periodo de Cura:**

no aplica.

**2.85 Fecha de publicación del Aviso con Fines Informativos definitivo:**

5 de julio de 2021

**2.86 Compromiso por Certificado Serie A correspondiente a cada Tenedor por la Cuarta Emisión Subsecuente:**

0.6391538111477210

**2.87 Monto de la Emisión de los Certificados Bursátiles Serie A de la Cuarta Emisión Subsecuente:**

\$75,499,968.75 (setenta y cinco millones cuatrocientos noventa y nueve mil novecientos sesenta y ocho Pesos 75/100 M.N.) correspondientes a los Certificados Bursátiles de la Cuarta Emisión Subsecuente.

**2.88 Número Total de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente, la Segunda Emisión Subsecuente, la Tercera Emisión Subsecuente y la Cuarta Emisión Subsecuente:**

30,979,984 (treinta millones novecientos setenta y nueve mil novecientos ochenta y cuatro) Certificados Bursátiles.

**Número de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos correspondientes a la Cuarta Emisión Subsecuente en Periodo de Cura:**

no aplica.

**Número Total de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente, la Segunda Emisión Subsecuente, la Tercera Emisión Subsecuente y la Cuarta Emisión Subsecuente (el cual incluye, en su caso, los Certificados Bursátiles suscritos en Periodo de Cura y considerando la Prórroga de la Fecha Límite de Suscripción):**

no aplica.

**2.89 Destino de los Recursos de la Cuarta Emisión Subsecuente de Certificados Bursátiles Serie A:**

Los recursos obtenidos se destinarán para realizar aportaciones adicionales a Inversiones ya realizadas y aprobadas por los órganos correspondientes en términos del Contrato de Fideicomiso y conforme a los Lineamientos de Inversión. Dentro de las Inversiones ya realizadas a las que se destinará parte de los recursos se encuentra (i) Mayalialh, el cual es un proyecto residencial de usos mixtos con superficie de 14,464.84 m<sup>2</sup>, que incluye 30 cuartos hoteleros y 104 departamentos, en una extraordinaria ubicación sobre el lote 13 Manzana 001, SM 002, Región 14, en Tulum, Quintana Roo, (ii) The Village, el cual es un proyecto residencial, con superficie de 28,058.15m<sup>2</sup> ubicado en el lote 54 Subcondominio YVR-02 en el Yucatán Country Club, en la ciudad de Mérida Yucatán, (iii) Vía Montejo, el cual es un proyecto para desarrollar una torre corporativa con superficie aproximada de 5,340.23m<sup>2</sup>, sobre el macrolote ubicado en la zona norte de la Ciudad de Mérida, Yucatán, (iv) Departamentos Mayakoba, el cual es un proyecto inmobiliario residencial de departamentos que formarán parte del condominio Mayakoba, con superficie aproximada de 66,140.55 m<sup>2</sup>, sobre un macrolote ubicado en Playa del Carmen, Quintana Roo, (v) Departamentos Tlalnepantla de Baz, el cual es un proyecto inmobiliario residencial de departamentos, con superficie aproximada de 3,378m<sup>2</sup>, sobre un macrolote ubicado en Tlalnepantla de Baz, Estado de México, (vi) The Park San Luis Potosí, el cual es un proyecto de usos mixtos con 300 unidades residenciales y 1 torre corporativa de aproximadamente 9,000 m<sup>2</sup> de área neta vendible ubicado en la mejor zona de San Luis Potosí, y (vii) Hotel Hyatt Place, el cual es un proyecto para desarrollar un hotel de de categoría servicios selectos con 142 habitaciones ubicado en el mejor desarrollo de usos mixtos de Mérida, Yucatán.

**2.90 Vigencia y Fecha de Vencimiento de la Cuarta Emisión Subsecuente:**

El plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles Serie A es de 3,653 días, y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles (incluyendo los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial y los Certificados Bursátiles correspondientes a las Emisiones Subsecuentes) será el 25 de julio de 2028, en el entendido que dicha fecha podrá ser prorrogada hasta por 2 (dos) periodos adicionales de 2 (dos) años cada uno, con la aprobación de la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

**2.91 Monto Total de los Certificados Bursátiles efectivamente suscritos, considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente, la Segunda Emisión Subsecuente, la Tercera Emisión Subsecuente y la Cuarta Emisión Subsecuente:**

\$935,499,631.25 (novecientos treinta y cinco millones cuatrocientos noventa y nueve mil seiscientos treinta y un pesos 25/100 M.N.)

**Monto Total de los Certificados Bursátiles efectivamente suscritos en Periodo de Cura y considerando la Prórroga de la Fecha Límite de Suscripción):**

\$0

**Monto Total de los Certificados Bursátiles efectivamente suscritos, considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente, la Segunda Emisión Subsecuente, la Tercera Emisión Subsecuente y la Cuarta Emisión Subsecuente (el cual incluye, en su caso, el Monto Total de los Certificados Bursátiles suscritos en Periodo de Cura y considerando la Prórroga de la Fecha Límite de Suscripción):**

\$935,499,631.25 (novecientos treinta y cinco millones cuatrocientos noventa y nueve mil seiscientos treinta y un pesos 25/100 M.N.)

**Monto Total restante de los Certificados Bursátiles Serie A considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente, la Segunda Emisión Subsecuente, la Tercera Emisión Subsecuente y la Cuarta Emisión Subsecuente:**

\$1,814,500,368.75 (mil ochocientos catorce millones quinientos mil trescientos sesenta y ocho pesos 75/100 M.N.).

**2.92 Derechos que confieren los Certificados Bursátiles:**

Conforme al artículo 63 de la LMV, los Certificados Bursátiles conferirán a sus Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte alícuota de los rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos transmitidos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte alícuota del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, cada Tenedor tendrá derecho a recibir Distribuciones derivadas de las Inversiones realizadas por el Fiduciario, ya sea directamente o por medio de Vehículos de Inversión, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso. Cada Tenedor tendrá derecho a **(i)** asistir y votar por cada Certificado Bursátil del que sea titular en la Asamblea de Tenedores, **(ii)** tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 días naturales de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, así como de forma electrónica la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día, y **(iii)** celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores, en el entendido que deberán notificarlos al Fiduciario, incluyendo sus características, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el propio Fiduciario al público inversionista a través de la Bolsa. Asimismo, **(a)** los Tenedores que en lo individual o en conjunto sean titulares de 10% o más de los Certificados Bursátiles, tendrán derecho a (1) solicitar al Representante Común convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores, (2)



solicitar al Representante Común aplace la asamblea por una sola vez, hasta por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; y (3) designar un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente o suplentes, o revocar el nombramientos de éstos por cada 10% (diez por ciento) del número total de Certificados Bursátiles en circulación de los que sea titular, según los Tenedores determinen a su discreción; **(b)** los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 15% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones, en el entendido que dichas acciones prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente, **(c)** los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 20% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando 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 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 el entendido que la ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza suficiente para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición; la sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores siendo que todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia, y (d) los Tenedores tendrán derecho de solicitar al Representante Común o al Fiduciario, sin que éstos incurran en incumplimiento de sus obligaciones de confidencialidad conforme al Contrato de Fideicomiso, que se les otorgue acceso a información de forma gratuita que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única, siempre que los Tenedores acompañen a su solicitud las constancias de depósito que expida el Indeval que evidencien la titularidad de los Certificados Bursátiles, siempre y cuando dicha información esté relacionada con las Inversiones que pretenda realizar el Fiduciario sin perjuicio de las obligaciones de confidencialidad establecidas en Cláusula 29.1 del Contrato de Fideicomiso de las disposiciones contenidas en dicho Contrato de Fideicomiso relativas a conflictos de interés.

### **2.93 Fuente de Pago:**

Las Distribuciones que deban hacerse a los Tenedores de conformidad con los Certificados Bursátiles se pagarán exclusivamente con los frutos y productos que, en su caso, generen las Inversiones que se realicen con los demás bienes, derechos y activos que conformen el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también se destinará al pago de las comisiones por administración, gastos e indemnizaciones, entre otros, como se establece en el Contrato de Fideicomiso.

### **2.94 Garantías:**

Los Certificados Bursátiles son quirografarios por lo que no cuentan con garantía específica. El Fideicomitente, el Administrador, el Fiduciario, el Representante Común y los Intermediarios Colocadores, no tienen responsabilidad alguna de las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles de las Emisiones. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para pagar íntegramente cualesquiera cantidades que, en su caso, se pudieran adeudar conforme a los Certificados Bursátiles, los Tenedores de los mismos no tendrán derecho alguno que reclamar a dichos participantes en las Emisiones.

### **2.95 Lugar y Forma de pago:**

Los montos pagaderos por concepto de Distribuciones conforme a los Certificados Bursátiles se pagarán en la fecha de pago correspondiente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través

de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma número 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México, contra la entrega de las constancias que para tales efectos expida el Indeval o contra la entrega del Título cuando se trate de la última Distribución realizada de conformidad con lo previsto en el presente Título o las constancias que al efecto expida Indeval, quien distribuirá estos fondos, a través de transferencia electrónica.

### **2.96 Depositario:**

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

### **2.97 Posibles Adquirentes:**

Al tratarse de una oferta pública restringida, los Certificados Bursátiles únicamente podrán ser adquiridos por Inversionistas Institucionales e Inversionistas Calificados para participar en ofertas públicas restringidas, tanto en la Emisión Inicial como en Emisiones Subsecuentes, así como en el mercado secundario. Todos los Tenedores participarán en igualdad de circunstancias y gozarán de los mismos derechos y obligaciones.

### **2.98 Intermediarios Colocadores:**

Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V.

## **3. FINES DEL FIDEICOMISO:**

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso son los siguientes: (a) emitir los Certificados Serie A correspondientes a la Emisión Inicial y Emisiones Subsecuentes respecto de Certificados Serie A e incrementar el número de Certificados Serie A emitidos al amparo del Fideicomiso y del Acta de Emisión de conformidad con las Llamadas de Capital que se realicen respecto de los Certificados Serie A, y llevar a cabo los actos necesarios para tales efectos, incluyendo sin limitación, solicitar la actualización de la inscripción de los Certificados Serie A ante la CNBV; (b) emitir los Certificados Serie B respecto de una Opción de Adquisición de Certificados Serie B y de Emisiones Subsecuentes respecto de Certificados Serie B e incrementar el número de Certificados Serie B de cualquier subserie emitidos al amparo del Fideicomiso y, en su caso, del Acta de Emisión de conformidad con las Llamadas de Capital que se realicen respecto de los Certificados Serie B de la subserie que corresponda, y llevar a cabo los actos necesarios para tales efectos, incluyendo sin limitación, solicitar la actualización de la inscripción de los Certificados Serie B de dicha subserie ante la CNBV; (c) realizar Ofertas Adicionales durante el Periodo de Ofertas Adicionales de conformidad con las instrucciones del Administrador hasta alcanzar el Monto Máximo de la Emisión Serie A y llevar a cabo los actos necesarios para dichos efectos, incluyendo sin limitación, en caso de que no se alcance el Monto Máximo de la Emisión Serie A, el solicitar la actualización de la inscripción de los Certificados Serie A ante la CNBV, (d) con los recursos que obtenga de la Emisión, realizar Inversiones en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (e) llevar a cabo Distribuciones; y (f) realizar todas aquellas acciones o actividades que el Administrador, o quien tenga la facultad de instruir al Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso, le instruya al Fiduciario que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos anteriores.

Para efectos de lo anterior, el Fiduciario deberá:

(i) ser el único y legítimo propietario, así como tener y mantener la titularidad de los bienes y derechos que conformen el Patrimonio del Fideicomiso;

(ii) llevar a cabo los actos y presentar las solicitudes, notificaciones e información que sea necesaria o conveniente para (a) inscribir los Certificados en el RNV, realizar la oferta pública

restringida de los Certificados Serie A de la Emisión Inicial y listarlos en la Bolsa que corresponda y depositar el Título en Indeval, (b) actualizar la inscripción y solicitar tomas de nota en el RNV, así como llevar a cabo el o los canjes del Título cuando así proceda, y (c) en general, mantener la inscripción, listado y depósito de los Certificados;

(iii) celebrar cualesquiera de los Documentos de la Emisión (incluyendo, la firma del Acta de Emisión y la suscripción del Título) de los que deba ser parte y, en su caso, cualesquiera modificaciones a los mismos;

(iv) abrir, establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso y aplicar los recursos depositadas en las mismas conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(v) celebrar el Contrato de Administración con el Administrador y otorgar la comisión mercantil y poderes previstos en dicho contrato;

(vi) conforme a las instrucciones que reciba del Administrador y previa autorización del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, realizar (o causar e instruir se realicen) las Inversiones y adquirir Activos Objeto de Inversión para lo cual el Fideicomiso (ya sea directamente o indirectamente a través de cualquier Vehículo de Inversión) podrá (a) celebrar los contratos, acuerdos y documentos necesarios, así como cualquier modificación a los mismos, (b) entregar los avisos y notificaciones, y (c) obtener las autorizaciones, licencias, permisos y similares, que sean necesarias o convenientes;

(vii) conforme a las instrucciones que reciba del Administrador y previa autorización del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda y en caso de ser requerida, otorgar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, créditos o financiamientos a cualquier Vehículo de Inversión o causar e instruir que cualquier Vehículo de Inversión otorgue un crédito o financiamiento a cualquier Persona;

(viii) (1) conforme a las instrucciones del Administrador, causar e instruir a los Vehículos de Inversión la contratación de Pasivos Financieros, así como el otorgamiento de garantías para el pago de dichos Pasivos Financieros, incluyendo la constitución de garantías reales sobre los bienes, activos y derechos, tangibles e intangibles, presentes o futuros que le correspondan a el o los proyectos en los que se pretenda realizar o se haya realizado una Inversión y/o Inversión Adicional, así como el otorgamiento de garantías cruzadas entre proyectos e Inversiones, de conformidad con las políticas y Lineamientos de Apalancamiento (incluyendo, sin limitación, que cualquier Vehículo de Inversión asuma la calidad de obligado solidario o avalista y/o transfieran activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía o establecer reservas específicas a fin de garantizar los pagos o aportaciones a ser realizados respecto de cualquier Inversión); y, (2) previa aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, contratar Pasivos Financieros únicamente para financiar temporalmente el pago de los Gastos del Fideicomiso y Gastos de Inversión o garantizar los Pasivos Financieros contratados por los Vehículos de Inversión;

(ix) conforme a las instrucciones que reciba del (1) Administrador y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, celebrar, modificar y dar por terminados contratos con terceros que deban celebrarse en términos de y para el cumplimiento de los fines del Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitación (a) celebrar el Contrato de Colocación, (b) contratar al Representante Común, (c) contratar a los Proveedores de Precios; (d) contratar y mantener seguros, incluyendo el Seguro de Funcionarios y Directivos, y (e) contratar a los asesores independientes del Fideicomiso y/o de cualquier Vehículo de Inversión que incluirán a asesores fiscales, legales, contables, financieros, de seguros y cualquier otro que el Administrador estime necesarios o convenientes, y (2) Comité Técnico, según sea aprobado exclusivamente por el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, celebrar, modificar y dar por terminados contratos con terceros que deban celebrarse en términos de y para el cumplimiento de los fines del Contrato de

Fideicomiso, incluyendo sin limitación (a) contratar y sustituir al Auditor Externo, y (b) contratar y sustituir al Valuador Independiente;

(x) en caso que ocurra un Evento de Incumplimiento tomar las acciones que determine la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;

(xi) conforme a las instrucciones que reciba del Administrador pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, cualquier obligación que derive del Contrato de Fideicomiso y en los términos establecidos en el mismo, incluyendo realizar Distribuciones, pagar los Gastos del Fideicomiso y pagar indemnizaciones, en su caso;

(xii) preparar, difundir y proveer información relacionada con el Fideicomiso y el Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso y la Regulación a la CNBV, a la Bolsa, al Comité Técnico, al Representante Común, a los Tenedores, a los Proveedores de Precios y al Valuador Independiente, a través de los medios establecidos para tal efecto y dentro de los plazos previstos en las mismas disposiciones;

(xiii) preparar y presentar información, avisos, notificaciones y reportes a cualquier Autoridad, incluyendo a las autoridades fiscales, de inversión extranjera y competencia económica;

(xiv) realizar Inversiones en Efectivo conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(xv) llevar a cabo todos los actos y gestiones que sean aplicables a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo y que resulten necesarios o convenientes para cumplir con los requisitos establecidos en la Regulación;

(xvi) presentar ante las autoridades fiscales competentes cualesquier solicitudes, consultas fiscales y/o confirmaciones de criterio, de conformidad con lo previsto en los artículos 18, 18-A, 22, 34 y 36 del Código Fiscal de la Federación y demás disposiciones que resulten aplicables, que puedan ser necesarias o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, aquellas solicitudes de devolución, así como consultas relacionadas con el régimen fiscal aplicable a los Tenedores que sean personas morales no contribuyentes para efectos del ISR;

(xvii) proporcionar al Administrador, a los Tenedores o a cualquier Persona según sea requerido de tiempo en tiempo, toda la información y/o documentación que corresponda de conformidad con la Regulación aplicable para presentar las solicitudes, consultas y/o confirmaciones de criterio a que se refiere el inciso anterior;

(xviii) otorgar poderes para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en favor de las Personas que el Administrador, el Comité Técnico o el Representante Común le señalen por escrito, según corresponda, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, así como a favor del Administrador conforme al Contrato de Administración;

(xix) conforme a las instrucciones que reciba del Administrador, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, celebrar Operaciones Derivadas y celebrar cualesquiera contratos relacionados, incluyendo, contratos marco, sus anexos y confirmaciones;

(xx) previas instrucciones del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o del Administrador, según corresponda en términos del Contrato de Fideicomiso, tomar las demás acciones o llevar a cabo los actos necesarios para el adecuado cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, la celebración de cualquier otro contrato o convenio, incluyendo la celebración de contratos con el Fideicomitente, el Coinversionista o el Administrador y demás Afiliadas del Fideicomitente,

Coinversionista o del Administrador, y el retiro y depósito de cualquier cantidad en las Cuentas del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, lo anterior, en el entendido que, el Fiduciario podrá llevar a cabo el pago de las Contraprestaciones Autorizadas sin necesidad de aprobación por parte del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores;

(xxi) que el Fiduciario, a través del fedatario público que le instruya el Administrador, inscriba el Contrato de Fideicomiso y, en su caso, sus modificaciones, en el Registro Único de Garantías Mobiliarias a fin de que surta efectos contra terceros en términos del artículo 389 de la LGTOC, dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha de celebración del mismo o de sus modificaciones, y que mantenga vigente tal inscripción durante el plazo de vigencia del Contrato de Fideicomiso en la medida requerida por la Regulación;

(xxii) previa autorización por parte de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones;

(xxiii) una vez concluida la vigencia del Contrato de Fideicomiso y que se hayan cubierto todas las cantidades pagaderas conforme a los Certificados Bursátiles, el Fiduciario distribuya los bienes, derechos y cualquier otro activo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso en ese momento, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y celebre con el Fideicomitente un convenio de terminación que lo dé por extinguido, otorgando al Fideicomitente y al Administrador el finiquito más amplio que en su derecho corresponda;

(xxiv) en su caso y con base en los acuerdos adoptados en la Asamblea de Tenedores, llevar a cabo ampliaciones en el monto o en el número de Certificados Bursátiles;

(xxv) celebrar cualquier Pasivo Financiero y Operaciones Derivadas en la que puedan participar el Administrador y terceros acreedores, para lo cual dichos terceros acreedores podrían instruir al Fiduciario que lleve a cabo Llamadas de Capital con el objeto de que el Fiduciario reciba recursos a ser utilizados para la amortización del financiamiento contratado;

(xxvi) contratar una o varias Líneas de Suscripción y celebrar los Convenios de Línea de Suscripción correspondientes, conforme a las instrucciones del Administrador, previa aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según se requiera en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso o en la Regulación aplicable; y

(xxvii) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso o la Regulación.

#### **4. EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES; LLAMADAS DE CAPITAL**

##### **4.1 Emisión y Oferta de los Certificados Bursátiles.**

En cumplimiento a lo establecido en los artículos 2, fracción XVIII, segundo párrafo, 62, 63, 63 Bis 1, fracción I, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2, 68 y demás aplicables de la LMV, el artículo 7 fracción VI de la Circular Única, así como en el Contrato de Fideicomiso, en su caso, el Acta de Emisión y el Título, el Fiduciario, con base en las instrucciones que al efecto reciba del Administrador emitirá los Certificados Bursátiles.

Todos los Certificados Bursátiles que se emitan en términos del Contrato de Fideicomiso y, en su caso, del Acta de Emisión serán inscritos en el RNV, estarán listados en la Bolsa que corresponda, y los Certificados Serie A correspondientes a la Emisión Inicial serán ofrecidos en México a través de oferta pública restringida y serán depositados en Indeval.

#### **4.2 Aportación Mínima Inicial.**

En la Fecha de Emisión Inicial y durante el periodo de Ofertas Adicionales, según corresponda, el Fiduciario realizará la primera Emisión de Certificados Bursátiles Serie A y las Ofertas Adicionales por un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A. Por la mera suscripción de los Certificados Originales, los Tenedores estarán obligados a (i) realizar las Contribuciones Iniciales; y (ii) realizar Contribuciones Adicionales conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se describe en la presente Sección.

#### **4.3 Emisión Inicial; Inscripción y Listado de los Certificados Originales:**

En la Fecha de Emisión Inicial y durante el Periodo de Ofertas Adicionales, el Fiduciario, con la intervención de los Intermediarios Colocadores, en los términos del Contrato de Colocación, ofrecerá y colocará los Certificados Originales a través de ofertas públicas restringidas. Para lo anterior, el Fiduciario se obliga a llevar a cabo aquellos actos necesarios para la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y para su listado en la Bolsa, según le sea instruido previamente por el Administrador.

**4.4 Emisiones Subsecuentes; Actualización de la Emisión.** Sujeto a la actualización de su inscripción en el RNV en o antes de que tenga lugar una Emisión Subsecuente conforme a las instrucciones que al efecto le entregue el Administrador, el Fiduciario colocará Certificados Subsecuentes en cada Fecha de Emisión Subsecuente conforme al mecanismo de Llamadas de Capital establecido en la presente Sección.

#### **4.5 Ampliación.**

Una vez realizada la primera Llamada de Capital, no se podrá ampliar el Monto Máximo de la Emisión Serie A o el número de Certificados Serie A a emitir, salvo que se cuente con el consentimiento de los Tenedores que representen al menos el 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto, en primera o ulterior convocatoria.

Previo a la realización de la primera Llamada de Capital, se podrá ampliar el Monto Máximo de la Emisión Serie A siempre y cuando se cuente con la aprobación de los Tenedores que representen 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento. En dicha Asamblea de Tenedores se discutirán los términos para el establecimiento de un precio mínimo y demás condiciones que los potenciales inversionistas deben considerar en virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial.

Para llevar a cabo una ampliación conforme al párrafo anterior se deberán (a) obtener las autorizaciones requeridas (incluyendo la actualización de la inscripción en el RNV), y (b) modificar los Documentos de la Emisión que resulten pertinentes. A partir de la fecha de ampliación, la Coinversión del Coinversionista se calculará considerando la ampliación del Monto Máximo de la Emisión Serie A.

#### **4.6 Acta de Emisión.**

El Fiduciario deberá realizar la Emisión de los Certificados Bursátiles Serie A con base en el Acta de Emisión, de la cual formará parte el Título correspondiente, y deberá contener los requisitos mínimos establecidos en la LMV y en la Circular Única. El Acta de Emisión se hará constar ante la CNBV a más tardar el Día Hábil previo a la Fecha de Emisión Inicial, en términos de y para los efectos de lo dispuesto por el artículo 7(VI) (5.2) de la Circular Única. Se expedirá un Acta de Emisión independiente por cada Emisión de Certificados Bursátiles Serie B que se realice bajo el mecanismo de Llamadas de Capital.

#### **4.7 Llamadas de Capital.**

Durante el Periodo de Inversión (o posteriormente, en los casos expresamente previstos en el Contrato de Fideicomiso) y con base en las instrucciones que al efecto reciba del Administrador, el Fiduciario realizará Llamadas de Capital.

Sujeto a lo establecido a continuación, el Administrador podrá decidir e instruir, a su entera discreción, el momento en que deben realizarse las Llamadas de Capital, sin que sea necesario consentimiento alguno de los Tenedores, la celebración de una Asamblea de Tenedores o la modificación del Acta de Emisión. Lo anterior, en el entendido que, no se podrán llevar a cabo Emisiones Subsecuentes de Certificados Serie A o Certificados Serie B, según sea el caso, (i) si dándole efecto a la Llamada de Capital de que se trate se excede el Monto Máximo de la Emisión Serie A o el Monto Máximo de la Subserie, según corresponda, y (ii) cuando en el Patrimonio del Fideicomiso existan cantidades derivadas de la Emisión Inicial o Emisiones Subsecuentes realizadas que estén disponibles y sean suficientes para llevar a cabo Inversiones o Inversiones Adicionales, excepto si (*y*) el Administrador considera de manera razonable que dicha Llamada de Capital es necesaria para completar los recursos requeridos para pagar Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión, fondear las reservas, realizar Inversiones o desinversiones, o (*y*) los recursos que se obtengan de dicha Llamada de Capital se destinan al pago de cualesquier Líneas de Suscripción.

Los recursos obtenidos de las Contribuciones se depositarán en la Cuenta General o en la Cuenta Específica Serie B (dependiendo de la fuente; es decir, Certificados Serie A o Certificados Serie B) para ser aplicados para la consecución de los Fines del Fideicomiso y el cumplimiento de los demás propósitos previstos en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión.

Cada Tenedor, por el mero hecho de adquirir Certificados de cualquier serie o subserie, ya sea en la oferta pública, en ejercicio de cualquier Opción de Adquisición de Certificados Serie B o en el mercado secundario (i) se adhiere 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 de la serie o subserie de Certificados de los que es titular, 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.

A efecto de llevar a cabo cualquier Llamada de Capital, el Fiduciario deberá, con base en las instrucciones que al efecto le entregue el Administrador (con copia al Representante Común), (a) solicitar y obtener de la CNBV la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, con anterioridad a la Llamada de Capital que corresponda, y (b) llevar a cabo los demás actos que sean necesarios para realizar la Emisión Subsecuente.

Adicionalmente con al menos 3 Días Hábiles de anticipación a la solicitud de actualización el Fiduciario deberá entregar a Indeval el aviso de canje del Título. El Título será canjeado cada vez que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente por un nuevo Título que represente todos los Certificados Bursátiles en circulación (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Subsecuente) y deberá depositarse en Indeval a más tardar el Día Hábil previo a la Fecha de Emisión Subsecuente. Los Certificados Bursátiles derivados de una Emisión Subsecuente contarán con los mismos términos y condiciones que aquellos emitidos en la Emisión Inicial, en su caso, el nuevo Título que sea depositado en Indeval, deberá incluir, por lo menos, lo siguiente (i) los datos completos de cada oficio de autorización de la CNBV respecto de la actualización de la inscripción en el RNV relativa a cada Emisión Subsecuente, (ii) la Fecha de Emisión Inicial y cada una de las Fechas de Emisiones Subsecuentes, (iii) la cantidad pendiente de colocar del Monto Máximo de la Emisión Serie A o del Monto Máximo de la Subserie que corresponda, (iv) el precio de colocación de los Certificados Bursátiles de la Emisión Subsecuente respectiva y de los Certificados Bursátiles de las demás Emisiones Subsecuentes que se hayan realizado, (v) el número total de los Certificados Bursátiles de la Emisión Subsecuente respectiva y de cada Emisión Subsecuente que se haya realizado, (vi) el monto total de los Certificados Bursátiles

efectivamente suscritos en la Emisión Subsecuente respectiva y en cada Emisión Subsecuente que se haya realizado, y (vii) en su caso, cualesquier modificaciones aprobadas por la Asamblea de Tenedores que deban reflejarse en el Título.

#### **4.8 Procedimiento para las Llamadas de Capital.**

Previo a la realización de una Llamada de Capital, ya sea de Certificados Serie A o de Certificados Serie B, con al menos 7 (siete) Días Hábles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, con copia al Representante Común, una Instrucción de Llamada de Capital, que deberá incluir, cuando menos, la siguiente información: (i) el número de Llamada de Capital; (ii) la fecha de inicio de la Llamada de Capital, la Fecha de Registro, la Fecha Ex-Derecho, la Fecha Límite de Suscripción, la Fecha de Contribución Adicional y la Fecha de Emisión Subsecuente; (iii) el Monto Adicional Requerido por cada Certificado Bursátil en circulación; (iv) el número de Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Subsecuente; (v) el precio de colocación de cada Certificado Subsecuente; (vi) el formato de Carta de Ofrecimiento; (vii) la Instrucción de Llamada de Capital podrá incluir una indicación sobre el posible destino de los recursos que se obtendrán con la Llamada de Capital; y (viii) el estimado de los Gastos de Emisión relacionados con la Llamada de Capital. Lo anterior, con base en el registro que el Fiduciario deberá llevar conforme al Acta de Emisión.

El Fiduciario, con al menos 5 (cinco) Días Hábles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente, deberá notificar a los Tenedores sobre la Llamada de Capital correspondiente, mediante la publicación del aviso respectivo a través del Sistema de Información, mismo que deberá incluir la información mencionada en el párrafo anterior; en el entendido que dicha Llamada de Capital deberá ser anunciada nuevamente en el Sistema de Información cada 2 (dos) Días Hábles contados a partir de la primera notificación y hasta la Fecha Límite de Suscripción. El Fiduciario deberá entregar copia de la notificación al Indeval por escrito, a CNBV, y a la Bolsa y al Representante Común a más tardar el Día Hábil siguiente al que se realice la Llamada de Capital correspondiente.

Cada Tenedor de los Certificados Bursátiles que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en la Llamada de Capital respectiva, sea titular de Certificados Bursátiles, (i) deberá ofrecer suscribir por conducto de Indeval, a más tardar al cierre de las operaciones de Indeval, en la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Subsecuentes que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base al Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que sea titular al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, y (ii) deberá pagar dichos Certificados Subsecuentes en la Fecha de Contribución Adicional, por conducto de Indeval; en el entendido que el número de Certificados Subsecuentes que cada Tenedor deberá ofrecer suscribir y pagar, se determinará multiplicando el Compromiso por Certificado por el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular dicho Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, redondeando el resultado al entero inferior más próximo.

Cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en la Llamada de Capital respectiva, sea titular de Certificados Bursátiles, deberá (i) completar, firmar y entregar la Carta de Ofrecimiento al Fiduciario, con copia al Representante Común, a través de Indeval, a más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha de Registro, y (ii) pagar la Contribución Adicional que corresponda a los Certificados Subsecuentes de esa Llamada de Capital en la Fecha de Contribución Adicional por conducto de Indeval.

El Fiduciario únicamente emitirá los Certificados Subsecuentes que los Tenedores hayan ofrecido suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción y se hayan pagado en la Fecha de Emisión Subsecuente (o aquellos que se hayan suscrito y pagado dentro del Periodo de Cura). La suscripción se considerará realizada en la fecha en que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente y se haya pagado la Contribución Adicional. En caso que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados Subsecuentes que le corresponda, ya sea en su totalidad o en una porción, se verá sujeto a la Dilución Punitiva.



Considerando los mecanismos de operación de la Bolsa, cualquier Inversionista Institucional o Inversionista Calificado que adquiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir ni tendrá la obligación de pagar los Certificados Subsecuentes que se emitan en la Emisión Subsecuente y, como consecuencia, también se verá sujeto a la Dilución Punitiva. Por otro lado, el Tenedor que transfiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir a más tardar en la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Subsecuentes que le correspondan suscribir en dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso por Certificado correspondiente con base en el número de Certificados Bursátiles de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la fecha de la Emisión Subsecuente ya no es titular de los mismos.

En caso que al cierre de operaciones de la Fecha Límite de Suscripción, el Fiduciario, no hubiere recibido copia de las órdenes de suscripción giradas al Indeval correspondientes a la totalidad de los Certificados a ser emitidos en la Emisión Subsecuente correspondiente, el Fiduciario podrá modificar la Llamada de Capital o emitir una nueva Llamada de Capital (dejando sin efectos la anterior) de conformidad con las instrucciones del Administrador, debiendo hacer el anuncio respectivo a través del Sistema de Información a más tardar antes del inicio de operaciones del Día Hábil inmediato siguiente a dicha Fecha Límite de Suscripción y estando obligado el Fiduciario a entregar a la CNBV, la Bolsa y al Representante Común copia de dicho anuncio, y a Indeval por escrito (o a través de los medios que ésta determine) a más tardar el Día Hábil siguiente a que se realice el mismo. La modificación a la Llamada de Capital o la nueva Llamada de Capital deberá cumplir, en todo caso, con los requisitos establecidos para una Llamada de Capital que se establecen en el primer párrafo de la presente Sección, incluyendo, sin limitación, los tiempos con que la misma deba realizarse, salvo que la única modificación de dicha Llamada de Capital sea la prórroga de la Fecha Límite de Suscripción y de la Fecha de Emisión Subsecuente, en cuyo caso dicha prórroga podrá realizarse siempre y cuando sea por un plazo adicional máximo de 2 (dos) Días Hábiles.

Al día siguiente de la Fecha Límite de Suscripción, el Fiduciario deberá proporcionar a la CNBV, a la Bolsa y al público en general a través del STIV y del Sistema de Información, la siguiente información: (i) el monto correspondiente a la Llamada de Capital que no hubiere sido cubierto, (ii) el porcentaje que el monto no cubierto representa de la Llamada de Capital, y (iii) el monto que efectivamente hubiere sido cubierto por parte de los Tenedores.

El Fiduciario deberá mantener, con la asistencia y con la información que le proporcione el Administrador, un registro en el que conste el monto de las aportaciones recibidas de cada Tenedor por el Fideicomiso como resultado de la Emisión Inicial y de cada Emisión Subsecuente, las Contribuciones Adicionales restantes de los Tenedores, el número de Certificados Bursátiles Subsecuentes emitidos en cada Emisión Subsecuente que se hubiera realizado a esa fecha, y el Compromiso por Certificado correspondiente a cada Certificado Bursátil en circulación para cada Emisión Subsecuente que se hubiera realizado a esa fecha. Dicho registro estará a disposición del Representante Común cuando éste lo solicite.

Una vez concluido el Periodo de Inversión, únicamente se podrán llevar a cabo Llamadas de Capital para los propósitos siguientes con base en las instrucciones que al efecto le entregue el Administrador al Fiduciario:

- A.** para fondear la Reserva de Gastos y pagar Gastos de Mantenimiento en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso;
- B.** para llevar a cabo Inversiones Adicionales (incluyendo los Gastos de Inversión correspondientes); siempre que la suma de estas aportaciones no representen más del 10% (diez por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A y sujeto a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, y

- C. para pagar Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales) que se hubiesen aprobado y comprometido durante el Periodo de Inversión, incluyendo los Gastos de Inversión.

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

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

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

Dónde:

- X<sub>i</sub>** = al número de Certificados Bursátiles Subsecuentes que correspondería emitir en la Emisión Subsecuente correspondiente, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas;
- Y<sub>i</sub>** = al monto de la Emisión Subsecuente correspondiente; y
- i** = identifica el número de Llamada de Capital correspondiente.

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

$$P_i = Y_i / X_i$$

Dónde:

- P<sub>i</sub>** = al precio por Certificado Bursátil Subsecuente en la Emisión Subsecuente correspondiente; en el entendido que, para calcular P<sub>i</sub> se utilizarán hasta diez puntos decimales.

El número de Certificados Bursátiles Subsecuentes a ser emitidos en una Emisión Subsecuente que un Tenedor debe suscribir por cada Certificado Bursátil del que sea titular en la Fecha de Registro correspondiente, se determinará utilizando la siguiente fórmula:

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

Dónde:

- C<sub>i</sub>**= al Compromiso por Certificado.
- i** = al número de Llamada de Capital correspondiente.

Lo anterior en el entendido que, el número de Certificados Bursátiles Subsecuentes que deberá suscribir y pagar cada Tenedor se determinará multiplicando el Compromiso por Certificado por el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular dicho Tenedor en la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo.

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

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

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

Dónde:

**X<sub>1</sub>** = al número de Certificados Bursátiles Subsecuentes que correspondería emitir respecto de la primera Llamada de Capital; y

**X<sub>0</sub>** = al número de Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial.

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

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

Dónde:

**X<sub>2</sub>** = al número de Certificados Bursátiles Subsecuentes que correspondería emitir respecto de la segunda Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera Llamada de Capital.

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

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

Dónde:

**X<sub>3</sub>** = al número de Certificados Bursátiles Subsecuentes que correspondería emitir respecto de la tercera Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera y segunda Llamada de Capital.

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

El mismo día de la Fecha de Emisión Subsecuente en que una Llamada de Capital hubiera tenido lugar, el Fiduciario deberá revelar a través del Sistema Electrónico y dar aviso a la CNBV del resultado de las características finales de la Llamada de Capital de que se trate.

#### **4.9 Periodo de Cura.**

Cualquier Tenedor que no haya suscrito los Certificados Bursátiles que le correspondían en cualquier Llamada de Capital, podrá subsanar el incumplimiento antes y hasta la fecha de la terminación del Periodo de Cura mediante la realización del pago de **(i)** la totalidad del Monto Adicional Requerido, y **(ii)** una Comisión por Incumplimiento, la cual será calculada por el Administrador, tomando como base el Monto Adicional Requerido no pagado desde la fecha del incumplimiento y hasta la fecha de pago correspondiente entre 360 (trescientos sesenta) días, aplicando la tasa de interés que resulte de multiplicar por 2 (dos) la TIIE vigente en dicho momento por un plazo de hasta 28 (veintiocho) días (la "Comisión por Incumplimiento").

La Comisión por Incumplimiento deberá ser depositada en la Cuenta General y utilizada por instrucción del Administrador para (i) pagar al Fiduciario y al Administrador los gastos documentados durante el Periodo de Cura como resultado del incumplimiento del Tenedor, y (ii) para constituir o reconstituir las Reserva para Gastos de o para aumentar el monto depositado en la Cuenta de Administración para destinarlo a Inversiones. Ineval no intervendrá en el cálculo de la Comisión por Incumplimiento.

A más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente, el Fiduciario notificará sobre el Periodo de Cura a los Tenedores, mediante la publicación del aviso respectivo a través del Sistema de Información, y dará copia del aviso correspondiente por escrito a Ineval (o a través de los medios que ésta determine), a la CNBV, a la Bolsa y al Representante Común. Dicho aviso contendrá, cuando menos, la siguiente información: **(i)** el Monto Adicional Requerido por cada Certificado Bursátil en circulación; **(ii)** la fecha en que cada Contribución Adicional deberá estar disponible, que en todo caso será antes de que concluya el Periodo de Cura correspondiente; **(iii)** el precio de colocación de cada Certificado Bursátil Subsecuente; **(iv)** el número de Certificados Bursátiles Subsecuentes que cada Tenedor deberá recibir derivado de su Contribución Adicional; y **(v)** el monto de la Comisión por Incumplimiento.

A más tardar el Día Hábil siguiente a que el Fiduciario haya publicado el aviso respecto del inicio del Periodo de Cura, cada Tenedor que haya incumplido con la Llamada de Capital, **(i)** deberá suscribir por conducto de Ineval, dentro del Periodo de Cura, los Certificados Subsecuentes que le correspondan con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que sea titular al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, y **(ii)** deberá pagar dichos Certificados Subsecuentes, por conducto de Ineval, a más tardar en la fecha de terminación del Periodo de Cura.

En lo no previsto en la presente Sección, se estará sujeto al procedimiento establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Acta de Emisión.

El Título que se sustituya o se canjeé en cada Emisión Subsecuente deberá considerar los Certificados Subsecuentes suscritos y pagados en la Fecha de Emisión Subsecuente y los Certificados Bursátiles Subsecuentes suscritos y pagados en el Periodo de Cura.

Derivado de lo anterior, el Fiduciario transferirá a través de Indeval, el número de Certificados Subsecuentes correspondientes a aquellos Tenedores que efectivamente pagaron los Certificados Subsecuentes al término del Periodo de Cura.

#### **4.10 Penas Convencionales. Consecuencias para los Tenedores que incumplan con las Llamadas de Capital.**

Si un Tenedor no suscribe y paga en su totalidad los Certificados Bursátiles Subsecuentes que se emitan conforme a una Llamada de Capital y que le correspondan conforme a su tenencia, se verá sujeto a una Dilución Punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados Bursátiles Subsecuentes conforme a su Compromiso por Certificado. En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados Bursátiles en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso por Certificado, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles Subsecuentes que se emitieron en la Emisión Subsecuente.

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

- A.** En las Distribuciones a los Tenedores que realice el Fiduciario conforme a la Sección 6.2 del presente Título, y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados Bursátiles, ya que dichas Distribuciones a los Tenedores y pagos se realizarán con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento en que se lleven a cabo;
- B.** En los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se adoptan, y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen, con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento que se celebren las Asambleas de Tenedores o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;
- C.** En los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, toda vez que dichos derechos se calculan con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento de designación o en el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico; y
- D.** En el derecho a suscribir Certificados Bursátiles Subsecuentes que se emitan en Emisiones Subsecuentes, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular cada Tenedor en la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados Bursátiles que adquirió dicho Tenedor respecto de la Emisión Inicial.

Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, los montos contribuidos por los Tenedores que hayan incumplido con el pago de una Contribución Adicional hasta la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente (o, en su caso, concluido el Periodo de Cura), continuarán formando parte del Patrimonio del Fideicomiso sin que proceda su devolución.

De conformidad con lo descrito en la presente Sección, existe la posibilidad de que uno o más Tenedores no contribuyan los montos que les corresponda conforme a las Llamadas de Capital. Si

alguno de los Tenedores no acude a una Llamada de Capital y no paga los Certificados Subsecuentes que se coloquen en una Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso Total, el Fideicomiso podría verse imposibilitado para cumplir con el plan de negocios y Periodo de Inversión que se establece en el prospecto de colocación de los Certificados, e incidir negativamente en la rentabilidad de los Certificados Bursátiles. Adicionalmente, se podría perder la posibilidad de realizar una o más Inversiones y el Fideicomiso podría tener que pagar penas y gastos al respecto. Estos hechos constituyen un riesgo adicional a aquellos derivados de las Inversiones que realice el Fideicomiso que se establecen en el plan de negocios.

Ninguno de los Tenedores tendrá la obligación de suscribir y pagar Certificados Subsecuentes por un monto mayor al Compromiso Total que haya adquirido a la Fecha de Emisión Inicial o que le derive de la adquisición posterior de Certificados Bursátiles, sin embargo, en caso que algún Tenedor incumpla con el pago de una Contribución Adicional, los Certificados Subsecuentes que le correspondieran a dicho Tenedor serán cancelados, sin que se genere una obligación de los demás Tenedores de adquirir dichos Certificados Subsecuentes.

**4.11. Llamadas de Capital conforme a los Convenios de Línea de Suscripción.** En caso que (i) el Fiduciario hubiere suscrito un Convenio de Línea de Suscripción con motivo de la celebración de una Línea de Suscripción con algún acreedor, (ii) se hubieren actualizado los supuestos y cumplido los requisitos previstos en dicho Convenio de Línea de Suscripción para que dicho acreedor pueda instruir al Fiduciario y al Representante Común para efecto de llevar a cabo Llamadas de Capital con el objeto exclusivo de que el Fiduciario reciba recursos suficientes para el pago de la Línea de Suscripción correspondiente a dicho acreedor, y (iii) dicho acreedor, en ejercicio de dicho derecho, hubiere entregado instrucciones al Fiduciario y/o al Representante Común para efecto de llevar a cabo dichas Llamadas de Capital; las instrucciones serán obligatorias e incuestionables para el Fiduciario y/o el Representante Común, y que el Fiduciario no podrá considerar ninguna orden en contrario o que pretenda retrasar o modificar el cumplimiento de las mismas; siempre y cuando dichas instrucciones hubieren sido dictadas y entregadas de conformidad con los términos previstos en dicho Convenio de Línea de Suscripción.

Las partes acuerdan que cada Convenio de Línea de Suscripción establecerá la serie o subserie a la que dichos recursos fueron destinados, con la finalidad de que la Llamada de Capital sea realizada con respecto a dicha serie o subserie. Para evitar dudas, no se podrá llevar a cabo una Llamada de Capital en una serie o subserie distinta a aquella que haya hecho uso de los recursos obtenidos a través de la Línea de Suscripción correspondiente.

**4.12. Restricciones a la Transferencia de los Certificados Bursátiles.** En virtud de que se trata de una oferta pública restringida, los Certificados Bursátiles únicamente podrán ser adquiridos por Inversionistas Institucionales o Inversionistas Calificados (los "Inversionistas Permitidos"). Por lo anterior, los Inversionistas Permitidos que pretendan adquirir, por cualquier medio, la titularidad de Certificados Bursátiles, ya sea en forma directa o indirecta, dentro o fuera de alguna bolsa de valores, deberán presentar un aviso por escrito al Comité Técnico, previo a la adquisición, por conducto de su Presidente o Secretario, en el cual deberán indicar el nombre de la persona o personas que adquirirán los Certificados Bursátiles y el número de Certificados a ser adquiridos. El Comité Técnico podrá solicitar la información adicional que considere necesaria o conveniente.

Cualquier Inversionista Permitido que adquiera Certificados Bursátiles en violación a lo establecido en la presente Sección, no podrá ejercer los derechos corporativos inherentes a la tenencia de los Certificados Bursátiles de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Título y los demás Documentos de la Emisión, exclusivamente por lo que hace a los Certificados Bursátiles que hayan adquirido, más no así respecto de los Certificados Bursátiles correspondientes a la participación que anteriormente mantengan dichos Tenedores.

No obstante lo anterior, los Tenedores en mención tendrán (i) el derecho de recibir las Distribuciones a los Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso y (ii) la obligación de cumplir con sus obligaciones en caso de que se realicen Llamadas de Capital respecto de la totalidad de los Certificados de los que sean titulares, en el entendido que los Certificados Subsecuentes que suscriban y paguen con motivo de la Llamada de Capital no estarán sujetos a las limitaciones previstas en el presente párrafo.

El Comité Técnico deberá mantener informado al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común sobre la adquisición de Certificados Bursátiles en violación a lo aquí previsto, así como respecto a las notificaciones de adquisición que haya recibido.

**4.13. Opción de Adquisición de Certificados Serie B.** En caso de que, con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Serie A, (i) una Inversión determinada represente 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión Serie A, en cuyo caso dicha Inversión debe de ser realizada en un mínimo de 10% (diez por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A y el importe restante puede ser realizado por los recursos provenientes de una emisión de Certificados Serie B, (ii) se presente una oportunidad de Inversión que exceda el monto de los Compromisos Restantes Serie A, en cuyo caso, los Certificados Serie A, a través del Fiduciario en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, invertirán el porcentaje que se permita con base en los recursos disponibles o (iii) una Inversión que requiera de la aprobación unánime de la Asamblea de Tenedores, sea rechazada por ésta, en virtud de no haber contado con la aprobación unánime correspondiente, pero si con el voto de la mayoría de los Certificados Bursátiles Serie A en circulación, entonces, en cualquiera de dichos casos, el Administrador podrá instruir al Fiduciario por escrito para que lleve a cabo una emisión de Certificados Serie B. En dicho supuesto, el Administrador ofrecerá a los Tenedores de Certificados Serie A, mediante el otorgamiento de una Opción de Adquisición de Certificados Serie B, la posibilidad de fondear aportaciones adicionales mediante la adquisición de Certificados Serie B de una subserie en particular, en cuyo caso deberán cumplirse los requisitos previstos en esta Sección.

En caso que el Administrador decida otorgar una Opción de Adquisición de Certificados Serie B, el Fiduciario, con base en la instrucción recibida por el Administrador, emitirá Certificados Serie B de una subserie distinta en cada ocasión (sujeto a la actualización de la inscripción en el RNV para cada de dichas subseries), donde la subserie B-1 se emitirá para implementar la primera opción, la subserie B-2 se emitirá para implementar la segunda opción, la subserie B-3 se emitirá para implementar la tercera opción, la subserie B-4 se emitirá para implementar la cuarta opción y la subserie B-5 se emitirá para implementar la quinta opción; los cuales podrán estar sujetos al mecanismo de llamadas de capital, conforme al procedimiento que se indica más adelante.

- (i) En cada ocasión en que el Fiduciario anuncie una Opción de Adquisición de Certificados Serie B, el Fiduciario con, por lo menos, 15 (quince) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Inicial de la subserie que corresponda, publicará en el Sistema de Información un aviso (cada uno, un "Aviso de Opción de Adquisición de Certificados Serie B"), el cual deberá ser publicado nuevamente en el Sistema de Información cada 2 (dos) Días Hábiles contados a partir del primer anuncio y hasta dicha Fecha de Emisión Inicial de la subserie que corresponda, en el cual se establezca, entre otros:
  - 1. El Monto Máximo de la Subserie correspondiente a la subserie objeto de dicha opción.
  - 2. No podrán existir más de 5 (cinco) subseries de Certificados Serie B y cada subserie no podrá tener un monto mayor que el Monto Máximo de la Subserie y, en su conjunto, dichas subseries no podrán tener un valor mayor que el Monto Máximo de la Emisión Serie B.

3. El precio de colocación inicial por Certificado de dicha subserie, deberá ser de al menos \$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 moneda nacional) por Certificado, según lo determine el Administrador, lo anterior, en el entendido que, en caso de que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente de Certificados Serie B mediante el mecanismo de Llamadas de Capital, el precio de dichos certificados será calculado en términos de la Sección 4.7 del presente Título, llevando a cabo los ajustes que en su caso correspondan a las fórmulas establecidas en virtud del precio de colocación inicial que sea asignado a cada Certificado de dicha subserie.
  4. El Monto Inicial de Emisión de dicha subserie; en el entendido, que las emisiones de cualquiera de las subseries de los Certificados Serie B podrán ser emitidas (i) mediante el mecanismo de prefindeamiento, en cuyo caso, el Monto Inicial de la Emisión de dicha subserie será por el 100% del monto de la emisión de dicha subserie) o (ii) mediante el mecanismo de llamadas de capital, en cuyo caso, el monto inicial deberá ser tal que las aportaciones que hagan los Tenedores con motivo de la adquisición de dicha subserie representen cuando menos el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Subserie en la Fecha de Emisión Inicial correspondiente a dicha subserie.
  5. En caso de que la emisión de la subserie de los Certificados Serie B sea realizada mediante el mecanismo de llamadas de capital, entonces, el Fiduciario observará las reglas establecidas en la Cláusula 7.7 del Contrato de Fideicomiso para dicho supuesto, considerando los ajustes que tengan que ser realizados en virtud de la naturaleza propia de las características de la subserie correspondiente. Dicho procedimiento será informado a los Tenedores a través del Aviso de Opción de Adquisición de Certificados Serie B.
  6. El número de Certificados Serie B de dicha subserie a emitirse en la Fecha de Emisión Inicial que corresponda, el cual será igual al Monto Inicial de Emisión de dicha subserie dividido entre el precio señalado en el subinciso (2) anterior;
  7. La Fecha de Emisión Inicial de dicha subserie, es decir, la fecha en la que a más tardar los Certificados Serie B respectivos deberán haber sido emitidos y pagados a través de Indeval;
  8. La comisión por administración que en su caso se establezca para los Certificados Serie B y el Cálculo de distribución de desempeño Serie B que, en cada caso, correspondan a dicha subserie; y
  9. El porcentaje de la Inversión que será fondeado con recursos provenientes de la colocación de Certificados Serie A y el porcentaje que será fondeado con recursos provenientes de la colocación de Certificados Serie B de dicha subserie.
- (ii) Desde la fecha en que el Administrador anuncie la Opción de Adquisición de Certificados Serie B a través del Sistema de Información y hasta la Fecha de Emisión Inicial que corresponda a la subserie respectiva, cualquier Tenedor de Certificados Serie A tendrá el derecho de solicitar al Administrador información y documentación relacionada con el destino de los fondos que se obtendrían de la emisión de los Certificados Serie B (con el fin de que dicho Tenedor de Certificados Serie A utilice dicha información y documentación para decidir si desea adquirir Certificados Serie B de la subserie B respectiva), en el entendido, que cada Tenedor, por el mero hecho de solicitar dicha información expresamente (A) conviene que toda información que reciba, ya sea oral o escrita, o que conste en dispositivos informáticos, discos magnéticos, medios electrónicos o en cualquier otro medio o soporte material, es confidencial, (B) acepta y se obliga a mantener dicha información de manera confidencial y no revelarla a persona alguna, y (C) reconoce que la misma es o podrá constituir información privilegiada de conformidad con la LMV y que conformidad con la LMV cualquier persona en posesión de información privilegiada



tiene prohibido (x) efectuar o instruir la celebración de operaciones, directa o indirectamente sobre cualquier clase de valores registrados, cuya cotización o precio puedan ser influidos por dicha información, en tanto ésta tenga el carácter de privilegiada; (y) proporcionar o transmitir dicha información privilegiada a otra u otras personas, salvo que por motivo de su empleo, cargo o comisión, la persona a la que se le transmita o proporcione deba conocerla; y (z) emitir recomendaciones sobre cualquier clase de valores registrados, cuya cotización o precio puedan ser influidos por dicha información en tanto ésta tenga el carácter de privilegiada. No obstante lo anterior, el Administrador podrá requerir si las circunstancias así lo exigieran a su entera discreción, previo a su entrega al Tenedor que la solicite, la suscripción por parte de dicho Tenedor de un convenio de confidencialidad, ya sea con el objeto de cumplir con cualquier compromiso de dicho Administrador, del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión al respecto, o por tratarse de modelos, esquemas o cualquier otro tipo de información propiedad del Administrador o sus Afiliadas. Para evitar cualquier duda, dicha información o documentación no será proporcionada al Tenedor que la solicite hasta que dicho convenio de confidencialidad haya sido celebrado.

- (iii) A más tardar con 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Inicial correspondiente a la subserie respectiva, los Tenedores Registrados que así lo decidan deberán notificar por escrito al Fiduciario y al Administrador su intención de adquirir Certificados de la Subserie B respectiva, así como el número de dichos Certificados que deseen adquirir (la "Notificación de Ejercicio"), en el entendido, que cada Notificación de Ejercicio será considerada como un compromiso vinculante por parte del Tenedor Registrado que la firme.
- (iv) En caso de que el número de Certificados Serie B a ser emitidos en la Fecha de Emisión Inicial para una Opción de Adquisición de Certificados Serie B en particular no sea suficiente para satisfacer en su totalidad la demanda contenida en las Notificaciones de Ejercicio recibidas por el Administrador y el Fiduciario, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que publique un aviso en el Sistema de Información informando dicha situación a los Tenedores Registrados, e instruirá al Fiduciario para que distribuya los Certificados Serie B disponibles conforme al siguiente procedimiento:
  1. *Primero*, los Certificados emitidos se adjudicarán a los Tenedores Registrados que hubieren entregado sus Notificaciones de Ejercicio hasta que cada uno de dichos Tenedores reciba lo que resulte menor entre (y) el número de Certificados Serie B solicitado en su Notificación de Ejercicio, y (z) el número de Certificados Serie B que le corresponda al aplicar el Porcentaje de Tenencia Serie A de dicho Tenedor Registrado a la totalidad de Certificados Serie B disponibles;
  2. *Segundo*, los Certificados Serie B restantes se adjudicarán entre los Tenedores Registrados que hubieren entregado sus Notificaciones de Ejercicio pero no hayan recibido la totalidad de Certificados Serie B solicitados, hasta que cada uno de dichos Tenedores reciba lo que resulte menor entre (y) el número de Certificados Serie B solicitado en su Notificación de Ejercicio, considerando en su conjunto todos los Certificados Serie B que ya le hubiesen sido asignados, y (z) el número de Certificados Serie B que le corresponda al aplicar el Porcentaje de Tenencia Ajustada Serie A de dicho Tenedor Registrado a los Certificados Serie B restantes; y
  3. *Tercero*, los Certificados Serie B restantes se adjudicarán entre los Tenedores Registrados que hubieren entregado sus Notificaciones de Ejercicio pero aún no hayan recibido totalidad de Certificados Serie B solicitados, de conformidad con el procedimiento descrito en el inciso (2) anterior; en el entendido, que el Porcentaje de Tenencia Ajustada Serie A se calculará exclusivamente respecto de dichos Tenedores Registrados que aún no hayan recibido totalidad de Certificados Serie B solicitados.

- (v) En caso de que el número de Certificados Serie B a ser emitidos en la Fecha de Emisión Inicial para una Opción de Adquisición de Certificados Serie B en particular exceda de la demanda contenida en las Notificaciones de Ejercicio recibidas por el Administrador, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que publique un aviso en el Sistema de Información, a más tardar con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Inicial correspondiente, informando dicha situación a los Tenedores Registrados, y dichos Tenedores podrán entregar, a más tardar 2 (dos) Días Hábiles antes de la Fecha de Emisión Inicial respectiva, una nueva Notificación de Ejercicio al Administrador y al Fiduciario, en la que se señale un mayor número de Certificados Serie B que desee adquirir. El Administrador deberá de distribuir los Certificados Serie B disponibles a los Tenedores Registrados con base en todas las Notificaciones de Ejercicio recibidas (incluyendo, para evitar cualquier duda, las nuevas notificaciones que contengan un número mayor de Certificados); en el entendido, que si derivado de las nuevas Notificaciones de Ejercicio el número de Certificados Serie B a ser emitidos resulta insuficiente para satisfacer la demanda recibida, se seguirá el procedimiento descrito en el inciso (iv) anterior.
- (vi) En caso de que un Tenedor Registrado que haya entregado una Notificación de Ejercicio no cumpla con el compromiso establecido en dicha notificación, dicho Tenedor perderá el derecho a participar en cualquier Opción de Adquisición de Certificados Serie B futura.
- (vii) El Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Inicial de una subserie en particular, de forma automática y sin necesidad de acto posterior alguno, todos los Certificados Serie B de dicha subserie 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 les sea instruido por el Administrador, para retirar o sustituir de Indeval el título que documente dichos Certificados.
- (viii) En caso de que dentro de los 180 (ciento ochenta) días naturales siguientes a cualquier Fecha de Emisión Inicial de una subserie en particular el Fiduciario no utilice los montos derivados de la misma para fondear una Inversión, el Fiduciario (previa instrucción del Administrador) deberá, una vez que todos los Gastos Serie B correspondientes hubieren sido pagados o reservados para pago, reembolsar los saldos restantes depositados en la Cuenta de Aportación Serie B y la Cuenta de Reserva Serie B, correspondientes a dicha subserie, a los Tenedores de dicha subserie, y todos los Certificados Serie B de dicha subserie 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 les sea instruido por el Administrador, para retirar o sustituir de Indeval el título.
- (ix) En caso de realizar Emisiones de Certificados Bursátiles Serie B sujetos a Llamadas de Capital, se podrá ampliar el Monto Máximo de la Subserie correspondiente una vez que el Fiduciario Emisor haya llevado a cabo una Llamada de Capital con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, con el consentimiento de, al menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Tenedores de la subserie de Certificados Bursátiles Serie B correspondiente.

**4.14. Distinción entre los Certificados Serie A y los Certificados Serie B.** Los Tenedores de Certificados Serie A y de Certificados Serie B tendrán los mismos derechos en las Asambleas de Tenedores ya que para la instalación de las mismas y las votaciones de los Tenedores, los cálculos se realizan con base en el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación sin distinguir entre series. No obstante lo anterior, los Certificados Serie A y los Certificados Serie B, se distinguen por lo siguiente:

- (i) Los Certificados Serie B sólo podrán ser adquiridos por los Tenedores de Certificados Serie A en caso de que se anuncie una Opción de Adquisición de Certificados Serie B.

- (ii) Los Tenedores de Certificados Serie A que no ejerzan una Opción de Adquisición de Certificados Serie B se verán sujetos a una dilución de derechos corporativos, no punitiva, y no a una dilución económica; en el entendido que tanto los Certificados Serie A como los Certificados Serie B estarán sujetos a una Dilución Punitiva en caso de no suscribir y pagar los Certificados de la serie o subserie que corresponda al amparo de una Emisión Subsecuente.
- (iii) Los recursos que se obtengan de los Certificados Serie B de la subserie correspondiente se utilizarán para realizar una Inversión específica siempre y cuando la Inversión represente 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión Serie A y la porción de los rendimientos y recursos de desinversión que corresponda de dicha Inversión serán aplicados a los Certificados Serie B de la subserie correspondiente conforme a la cascada de Distribuciones correspondiente que se incluye en el Contrato de Fideicomiso.
- (iv) Los Tenedores de cada Serie o subserie podrán celebrar asambleas especiales respecto de asuntos que sean específicos de cada Serie o subserie, incluyendo, en caso de una Inversión respecto a la desinversión de la misma en el porcentaje que corresponda a cada subserie, siendo aplicables a dichas asambleas especiales las reglas de instalación y votación señaladas en el Contrato de Fideicomiso para asambleas generales así como respecto de la modificación del Acta de Emisión correspondiente.

#### **4.15 Ofertas Públicas Adicionales**

(i) En caso de que se coloquen Certificados Bursátiles Serie A en la primera oferta pública restringida que realice el Fideicomiso por un monto menor al Monto Inicial de Emisión, el Fideicomiso podrá, según le sea instruido por el Administrador, realizar ofertas públicas restringidas adicionales de Certificados Bursátiles Serie A conforme al numeral 5.5 del inciso VI del artículo 7 de la Circular Única (las "Ofertas Adicionales") hasta alcanzar la totalidad del Monto Inicial de Emisión.

(ii) El precio por Certificado Bursátil Serie A en cada Oferta Adicional será determinado como sigue o, en su caso, como lo determine la Asamblea de Tenedores:

- A. en caso de que el Fideicomiso no hubiera realizado Inversión alguna previo a la Oferta Adicional, el precio por Certificado Bursátil Serie A será igual a la suma de (1) \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) y (2) el monto que resulte de aplicar a dichos \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), una tasa igual a la de la Distribución Preferente calculado en una base de 360 (trescientos sesenta) días, por el número de días transcurridos desde la Fecha de Emisión Inicial correspondiente a los Certificados Serie A, hasta el día que ocurra 5 (cinco) Días Hábiles antes de que se lleve a cabo la Oferta Adicional (en el entendido que los montos correspondientes a este inciso (2) se entenderán como una prima aportada al Fideicomiso); y
- B. en caso de que el Fideicomiso hubiera realizado una o más Inversiones previo a la Oferta Adicional, el precio por Certificado Bursátil Serie A será igual a lo que resulte más alto entre: (x) la suma de (1) \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) y (2) el monto que resulte de aplicar a dichos \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), una tasa igual a la de la Distribución Preferente, calculado en una base de 360 (trescientos sesenta) días, por el número de días transcurridos desde la Fecha de Emisión Inicial correspondiente a los Certificados Serie A, hasta el día que ocurra 5 (cinco) Días Hábiles antes de que se lleve a cabo la Oferta Adicional (en el entendido que los montos correspondientes a este inciso (2) se entenderán como una prima aportada al Fideicomiso); o (y) la suma de (1) \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) y (2) el monto que resulte de aplicar a dichos \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), una tasa igual al porcentaje en el cual se hubiera incrementado el valor de la Inversión o Inversiones realizadas según dicho valor sea determinado por el Valuador Independiente, calculado en una base de 360 (trescientos sesenta) días, por el número de días transcurridos desde la Fecha de Emisión Inicial hasta el día que ocurra 5 (cinco) Días Hábiles antes de que se lleve a cabo la Oferta

Adicional (en el entendido que los montos correspondientes a este inciso (2) se entenderán como una prima aportada al Fideicomiso).

(iii) En cualquier caso, el plazo máximo en que se podrán llevar a cabo Ofertas Adicionales será de 9 (nueve) meses a partir de la Fecha de Emisión Inicial, pudiendo ser prorrogable hasta por 3 (tres) meses adicionales en caso de que así lo acuerde el Comité Técnico (el "Periodo de Ofertas Adicionales"). En caso de que el Fideicomiso no coloque el Monto Inicial de Emisión Serie A que se indique en el Acta de Emisión dentro de dicho plazo, se actualizará el Monto Total y por consiguiente el Monto Inicial de Emisión y el Monto Máximo de la Emisión Serie A así como las demás características que resulten necesarias.

(iv) El Fideicomiso, previo a llevar a cabo la colocación de cada Oferta Adicional, deberá comunicar a la CNBV, con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al cierre del libro, las características de esta, así como presentar el aviso de oferta y el aviso de colocación.

(v) El Fideicomiso deberá acreditar ante CNBV que se encuentra al corriente en la entrega de la información periódica a que hace referencia el Título Cuarto de la Circular Única.

## **5. CUENTAS.**

El Fiduciario, para el adecuado cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, deberá crear y mantener cuentas contables, así como abrir y mantener abiertas cuentas bancarias y de valores a nombre del Fideicomiso en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero o en cualquier otra institución de crédito o casa de bolsa que el Administrador le instruya por escrito, siempre y cuando dichas entidades financieras cuenten con la calificación máxima en escala nacional emitida por al menos dos instituciones calificadoras de valores autorizadas por la CNBV.

Salvo que se disponga lo contrario en el Contrato de Fideicomiso, en la medida en que sea posible, el Fiduciario podrá mantener las Cuentas del Fideicomiso mediante registros contables internos siempre y cuando, a juicio del Administrador, dichos registros proporcionen el nivel de control e identificación necesarios para los Fines del Fideicomiso. Cualesquier transferencias que se realicen entre las Cuentas del Fideicomiso mantenidas por el Fideicomiso podrán ser mediante transferencias electrónicas, asientos contables o por cualquier otro medio respecto del cual el Fiduciario tenga acceso para dichos propósitos.

Todos los cálculos de Distribuciones, Montos de Inversión, Monto Total, montos de Coinversión del Coinversionista o la participación de los Vehículos Paralelos, según corresponda, reembolsos o cualesquiera otro concepto que deba determinarse por el Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y que deba considerar las cantidades en efectivo depositadas en cualquier Cuenta, se llevarán a cabo, en la medida en que corresponda, considerando las cantidades depositadas en la o las Cuentas de que se trate, sea que estas estuvieren abiertas y fueren mantenidas por el Fiduciario y/o, en su caso, por cualquier Vehículo de Inversión.

Al crear dichas Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario deberá proporcionar al Administrador toda la información que identifique dichas cuentas para que el Administrador pueda desempeñar sus funciones conforme al Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, el nombre de la institución financiera en donde la Cuenta se abrió y los números de identificación respectivos para cada una de ellas.

A efecto de llevar a cabo cualquier disposición de las Cuentas del Fideicomiso a fin de cumplir con los Fines del Fideicomiso, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, para constituir la Reserva para Gastos, transferir recursos a las Cuentas del Fideicomiso, llevar a cabo Inversiones de Efectivo, Inversiones e Inversiones Adicionales, realizar Distribuciones a los Tenedores, realizar Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar y realizar los demás pagos exigibles de conformidad con el

Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá enviar al Fiduciario, con copia al Representante Común, una notificación con al menos 1 (un) Día Hábil de anticipación a la Fecha de Depósito que corresponda (la "Notificación de Disposición"), señalando el monto requerido, la cuenta de destino de los recursos y el destino de los recursos, mismo que deberá ser conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario ejecutará los actos referidos en la Notificación de Disposición, exclusivamente cuando el contenido de la misma sea conforme con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

**5.1 Cuenta General.** El Fiduciario deberá abrir y mantener abierta una cuenta concentradora en Pesos, en la que el Fiduciario deberá recibir o depositar, en su caso, las siguientes cantidades (la "Cuenta General"): (i) en la Fecha de Emisión Inicial y durante el Periodo de Ofertas Adicionales, el Monto Inicial de Emisión; y (ii) en las Fechas de Emisión Subsecuente, el Monto Adicional Requerido a cada uno de los Tenedores de Certificados Serie A.

En la Fecha de Emisión Inicial, durante el Periodo de Ofertas Adicionales y en cada Fecha de Emisión Subsecuente, el Fiduciario utilizará los recursos de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes, según corresponda, para pagar todos los Gastos de Emisión, en dicha fecha o tan pronto como sea posible después de la misma y constituir o reconstruir la Reserva para Gastos y la Reserva de Asesoría Independiente, en el entendido de que dichas cantidades se podrán erogar directamente sin pasar por la Cuenta de Administración, y por lo tanto no se tomarán en cuenta para el cálculo de la Distribución Preferente a los Fideicomisarios en Primer Lugar.

La cantidad remanente deberá de ser depositada en la Cuenta de Administración para ser utilizada conforme lo previsto en esta Sección, sujeto a lo siguiente: (i) durante el Periodo Inicial, los recursos deberán ser depositados en la Cuenta de Administración en las Fechas de Depósito que señale el Administrador para realizar las Inversiones y pagar Gastos de Inversión por lo que en tanto no se requieran recursos, dichas cantidades deberán permanecer depositadas en la Cuenta General; y (ii) una vez concluido el Periodo Inicial, los recursos remanentes de la Cuenta General, así como los recibidos con motivo de las Llamadas de Capital deberán depositarse en la Cuenta de Administración precisamente en las Fechas de Emisión Subsecuente.

Una vez concluido el Periodo de Inversión, los recursos que se encuentren en la Cuenta General se podrán utilizar para los propósitos siguientes, con base en las instrucciones que al efecto le entregue el Administrador:

- A.** para fondear la Reserva de Gastos y pagar Gastos de Mantenimiento;
- B.** para llevar a cabo Inversiones Adicionales de conformidad con lo establecido en la Cláusula 8.10 del Contrato de Fideicomiso;
- C.** para pagar Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales) que se hubiesen aprobado y comprometido durante el Periodo de Inversión, incluyendo los Gastos de Inversión; y
- D.** para transferirse a la Cuenta de Distribuciones, en cuyo caso, dichos recursos serán considerados como Flujo Bruto y estarán sujetos a lo establecido en la Sección 5.2 del presente Título.

Para efectos de claridad, las cantidades depositadas en la Cuenta General por concepto de Emisión Inicial (excluyendo los Gastos de Emisión y el monto destinado para la constitución de la Reserva de Asesoría Independiente) se tomarán en cuenta para el cálculo de la Distribución Preferente desde la fecha en que dichas cantidades hayan sido efectivamente utilizadas y depositadas en la Cuenta de Administración. A su vez, las cantidades depositadas en la Cuenta General por concepto de Emisiones Subsecuentes (excluyendo los Gastos de Emisión y el monto destinado para la Reserva de Asesoría

Independiente) se tomarán en cuenta para el cálculo de la Distribución Preferente desde la Fecha de Emisión Subsecuente que corresponda.

**5.2 Reserva para Gastos.** En la Fecha de Emisión Inicial y en cada Fecha de Emisión Subsecuente, o tan pronto como sea posible después de las mismas, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador con copia para el Representante Común, deberá constituir una reserva para Gastos de Mantenimiento por la cantidad de \$8'000,000.00 pesos y según dicha cantidad sea modificada de tiempo en tiempo (la "Reserva para Gastos"). Asimismo, previa instrucción del Administrador con copia para el Representante Común la Reserva para Gastos deberá reconstituirse en cada Fecha de Emisión Subsecuente, o tan pronto como sea posible después de las mismas, de ser aplicable.

Los recursos que sean necesarios para pagar Gastos de Mantenimiento no podrán pagarse directamente de la Cuenta de Reserva para Gastos sino que se deberán depositar en la Cuenta de Administración antes de erogarse, con la finalidad de que los montos mencionados se tomen en cuenta para el cálculo de la Distribución Preferente, en el entendido que, para dicho cálculo se excluirán los Gastos de Emisión y el monto destinado para la constitución de la Reserva de Asesoría Independiente.

En cualquier momento en que los recursos depositados en la Reserva para Gastos sean insuficientes para pagar Gastos de Mantenimiento, el Fiduciario previa notificación al Representante Común podrá utilizar los recursos depositados en la Cuenta General en primer lugar, y, en su defecto, de las otras Cuentas del Fideicomiso que sean necesarios para hacer frente al pago correspondiente, con prelación preferente a la realización de cualquier Inversión, Inversión Adicional y cualquier Distribución, y de conformidad con las instrucciones del Administrador.

En la Fecha de Vencimiento, o en cualquier otra fecha en que el Administrador determine que los recursos remanentes en la Reserva para Gastos, de haberlos, no serán requeridos para pagar Gastos de Mantenimiento, se transferirán a las Cuentas de Distribuciones y dichos recursos serán considerados como Flujo Bruto y estarán sujetos a lo establecido en la Sección 5.2 del presente Título.

**5.3. Cuenta de Administración.** Es la Cuenta que deberá abrir y mantener abierta el Fiduciario en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, en la que se depositarán los recursos que sean necesarios para cubrir los Gastos de Mantenimiento, los recursos que sean requeridos de tiempo en tiempo en las Fechas de Depósito para la realización de las Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales) y pago de Gastos de Inversión y los recursos para pagar cualquier endeudamiento a cargo del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión (la "Cuenta de Administración").

Con cargo a esta Cuenta, el Fideicomiso llevará a cabo (a) las Inversiones e Inversiones Adicionales; (b) los Gastos de Inversión, incluyendo aquéllos Gastos de Inversión que deban pagarse al Administrador, conforme a las instrucciones que este último le proporcione, siempre y cuando dichos gastos sean razonables y comprobables; (c) el pago de Gastos de Mantenimiento con recursos provenientes de la Reserva para Gastos; y (d) el pago de pasivos a cargo del Fideicomiso; en el entendido que, todos los conceptos mencionados en los incisos (a) a (d) del presente párrafo se tomarán en cuenta para el cálculo de la Distribución Preferente.

**5.4 Cuenta de Distribuciones.** El Fiduciario deberá abrir y mantener abierta, previa instrucción del Administrador, en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, una cuenta en la cual se depositarán, en cualquier Día Hábil, los Flujos Brutos que deban distribuirse a los Tenedores o, en su caso, a los acreedores de cualquier Línea de Suscripción, conforme a la Sección 4.11 del presente Título, así como todas las demás cantidades que ingresen al Patrimonio del Fideicomiso por cualquier concepto no previsto para ingresar a otra Cuenta conforme al Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitar, los montos provenientes de cualquier desinversión e intereses o rendimientos de las Inversiones (la "Cuenta de Distribuciones").

No obstante lo anterior, las Partes reconocen que el Fiduciario no deberá realizar retenciones o pagos por concepto de impuestos en la medida que la Regulación imponga dicha obligación a cualquier otra Persona distinta al Fiduciario, incluyendo al intermediario financiero que tenga en custodia o administración los Certificados Bursátiles por cuenta de cualquier Tenedor.

Las Partes reconocen y acuerdan que en ningún caso podrán realizarse Distribuciones o cualquier otro pago (sin importar el origen de los mismos) a los Tenedores de la serie correspondiente, si existe saldo insoluto de principal o cualquier adeudo de intereses, accesorios o por cualquier otro concepto, pagaderos bajo cualquier Línea de Suscripción cuyos recursos hayan sido utilizados por la serie a la cual se le pretenda llevar a cabo la Distribución correspondiente.

**5.5 Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar.** El Fiduciario deberá abrir, previa instrucción del Fideicomisario en Segundo Lugar, una cuenta en la que se depositarán la totalidad de las cantidades que correspondan al Fideicomisario en Segundo Lugar en términos del Contrato de Fideicomiso (la "Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar").

En caso que el Administrador tenga derecho a recibir cantidades por concepto de Distribución No Preferente o Distribución Excedente, los montos correspondientes serán acreditados y pagados al Fideicomisario en Segundo Lugar en o tan pronto sea posible después de la fecha de su recepción.

**5.6 Reserva de Asesoría Independiente.** En la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario deberá abrir una cuenta con la cantidad inicial equivalente a \$10´000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100) (la "Reserva de Asesoría Independiente"). Con cargo a esta Reserva de Asesoría Independiente, los Tenedores y Miembros Independientes del Comité Técnico tendrán derecho a contratar (por medio de instrucción al Fiduciario a través del Representante Común o del Comité Técnico, según sea el caso), a cualesquier asesores independientes que requieran para salvaguardar o incrementar el Patrimonio del Fideicomiso y las Distribuciones a los Tenedores; en el entendido que, la opinión de dicho asesor independiente no será vinculante para el Fiduciario, el Administrador y/o el Comité Técnico, y que la contratación o trabajo del mismo no modificará los plazos previstos en el Contrato de Fideicomiso para la deliberación de asuntos o toma de decisiones. Las cantidades que se encuentren depositadas en la Reserva de Asesoría Independiente se podrán erogar directamente sin pasar por la Cuenta de Administración, y por lo tanto no se tomarán en cuenta para el cálculo de la Distribución Preferente a los Fideicomisarios en Primer Lugar.

El Fiduciario liberará los recursos depositados en la Reserva de Asesoría Independiente cuando reciba instrucción escrita del Representante Común o del Comité Técnico, según sea el caso, con la previa aprobación (i) de la Asamblea de Tenedores, cuando la contratación pretenda ser realizada por los Tenedores, o (ii) del Comité Técnico (en sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes, deberán abstenerse de votar respecto de dicho punto del orden del día) en caso que la contratación pretenda ser realizada por los Miembros Independientes de dicho Comité Técnico.

La Reserva de Asesoría Independiente podrá reconstituirse, por una sola vez, en cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, con cargo a la Cuenta General y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.

**5.7 Cuentas Serie B.** En cada ocasión en que se emitan Certificados Serie B de una subserie en particular, el Fiduciario abrirá a su nombre (i) una cuenta bancaria que será identificada como la "Cuenta de Aportación Serie B" para dicha subserie, (ii) una cuenta bancaria que será identificada como la "Cuenta de Reserva Serie B" para dicha subserie, y (iii) una cuenta bancaria que será identificada como la "Cuenta de Distribución Serie B" para dicha subserie, cada una de las cuales será identificada con el número de dicha subserie y operará de la forma descrita a continuación:

- A. Cuenta de Aportación Serie B.** En cada Cuenta de Aportación Serie B, el Fiduciario recibirá (i) los recursos derivados de la Emisión Inicial y las Emisiones Subsecuentes de Certificados Serie B de dicha subserie; y (ii) cualquier otra cantidad que el Fiduciario deba recibir en la Cuenta de Aportación Serie B en relación con dicha subserie conforme al Contrato de Fideicomiso y a los demás Documentos de la Emisión. Con cargo a la Cuenta de Aportación Serie B el Fiduciario deberá, conforme a las instrucciones del Administrador, realizar las Inversiones e Inversiones Adicionales, según corresponda, a ser fondeadas con los recursos de dicha subserie, así como cubrir los Gastos de Inversión correspondientes.
- B. Cuenta de Reserva Serie B.** En cada Cuenta de Reserva Serie B, el Fiduciario recibirá los recursos (i) que el Administrador determine deban formar parte de la reserva para el pago de Gastos Serie B de dicha subserie, o (ii) que el Administrador determine que deben aplicarse o acreditarse a dicha Cuenta de Reserva Serie B conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso. El saldo de cada Cuenta de Reserva Serie B podrá incrementarse o disminuirse, en la medida necesaria, para realizar los pagos o reembolsos que deban hacerse con cargo a la misma en los términos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión. En cualquier momento el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que transmita recursos depositados en la Cuenta de Aportación Serie B o en la Cuenta de Distribución Serie B, a la Cuenta de Reserva Serie B, o se podrán transferir recursos de la Cuenta de Reserva Serie B a dicha Cuenta de Aportación Serie B o Cuenta de Distribución Serie B correspondiente, para disminuir la reserva de Gastos Serie B correspondiente.
- C. Cuenta de Distribución Serie B.** En cada Cuenta de Distribución Serie B, el Fiduciario recibirá cualquier cantidad (i) derivada de pagos (incluyendo pagos de intereses, principal, dividendos u otro tipo de distribuciones) debidos al Fiduciario en relación con Vehículos de Inversión, e Inversiones realizadas por el Fiduciario en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo cualquier venta o disposición de las mismas; pero en todo caso, provenientes de Inversiones fondeadas directa o indirectamente con recursos derivados de la emisión de Certificados Serie B correspondiente, y (ii) existente en las demás cuentas de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá distribuir cualquier cantidad depositada en la Cuenta de Distribución Serie B de una subserie en particular entre los Tenedores de dicha subserie y el Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con lo señalado en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que el Administrador deberá determinar la fecha en la cual dichas cantidades deberán ser distribuidas a dichos Tenedores, la cual será dada a conocer mediante la publicación de un aviso que cumpla con las disposiciones aplicables (en particular, por lo que se refiere a revelación), y que incluya por lo menos la siguiente información, (i) el monto de la distribución total y el monto a distribuirse por Certificado, (ii) el concepto de los ingresos que la constituyen, y de ser posible, si se hace alguna retención en concepto de impuestos, y (iii) la fecha de distribución.

El Administrador notificará por escrito al Fiduciario y al Indeval en el momento en que todas las Inversiones que hayan sido fondeadas con recursos de la emisión de los Certificados Serie B de una subserie en particular hayan sido totalmente amortizadas, hayan sido vendidas o se hayan declarado como una pérdida y procederá a hacer la distribución final de recursos conforme a lo previsto en este inciso, en el entendido, que el Fiduciario anunciará que se llevará a cabo la distribución final a través del Sistema de Información y dicha distribución final se hará contra la entrega del título específico. El Fiduciario deberá entregar 2 (dos) Días Hábiles después de su publicación copia de cada aviso de distribución a Indeval de forma física, a la Bolsa vía el Sistema de Información correspondiente y a la CNBV vía STIV-2. El aviso de distribución correspondiente deberá de publicarse tan pronto sea posible antes de la fecha de distribución, pero en cualquier caso con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de distribución. Las cantidades pagaderas a los Tenedores de Certificados Serie B de la subserie que corresponda en los términos de la presente Sección serán pagadas a través de



Indeval, a cada Tenedor de dicha subserie que al cierre de operaciones un Día Hábil antes de la fecha especificada en el aviso de distribución, sea titular de los Certificados correspondientes en términos de la Regulación, considerando el número de Certificados de dicha subserie de los que sea titular y sin dar efectos, respecto de dichos Certificados y dicha distribución a las transferencias realizadas un Día Hábil previo a la fecha de distribución de que se trate. No obstante cualquier disposición en contrario contenida en el Contrato de Fideicomiso, en el caso que el Fiduciario deba realizar retenciones o pagos respecto de impuestos (incluyendo impuesto sobre la renta) con relación a las distribuciones que efectúe conforme a este inciso, las cantidades a ser pagadas al amparo de dicho inciso serán las cantidades netas distribuibles correspondientes a cada Tenedor, atendiendo a los impuestos que correspondan al mismo Tenedor (y sin que el Fiduciario deba pagar suma adicional alguna en relación con dichas retenciones).

**D. Reglas Generales.** (i) Cualquier cantidad que se mantenga en la Cuenta de Aportación Serie B o en la Cuenta de Reserva Serie B en la Fecha de Pago Final o en cualquier otra fecha en que deba efectuarse la Distribución final a los Tenedores, que no se hubiere tomado para fondear o reconstituir cualquier otra Cuenta del Fideicomiso relacionada con dicha subserie, se transferirá a la Cuenta de Distribución Serie B que corresponda y se distribuirá a los Tenedores de dicha subserie conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

(ii) De conformidad con el artículo 64 de la LMV, los recursos depositados en la cuenta correspondiente de la subserie respectiva, únicamente podrán ser destinados para el cumplimiento de las obligaciones de la subserie respectiva, en el entendido, que no podrán ser utilizados en el cumplimiento de obligaciones bajo series distintas aun en el caso de concurso mercantil o quiebra del Fideicomiso.

(iii) En caso de que dentro de los 180 (ciento ochenta) días naturales siguientes a la Fecha de Emisión Inicial de la subserie correspondiente el Fiduciario no hubiere utilizado los montos derivados de la misma para fondear una Inversión, el Fiduciario deberá (con previa instrucción del Administrador), una vez que todos los Gastos Serie B correspondientes hubieren sido pagados o reservados para pago, reembolsar los saldos restantes depositados en las cuentas correspondientes a dicha subserie, a los Tenedores de dicha subserie.

**5.8 Cuentas Adicionales.** El Fiduciario podrá abrir y mantener abiertas otras cuentas en Pesos en los términos en que le sea instruido por escrito por parte del Administrador durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

## **6. DESTINO DE LOS RECURSOS DE LA EMISIÓN INICIAL:**

### **6.1. Utilización de Recursos – Certificados Serie A.**

El Fiduciario deberá depositar, administrar y distribuir los recursos obtenidos de la Emisión y colocación de los Certificados Serie A de conformidad con las siguientes reglas:

- A. Gastos de Emisión:** En la Fecha de Emisión Inicial, durante el Periodo de Ofertas Adicionales y en cada Fecha de Emisión Subsecuente, o tan pronto como sea posible después de las mismas, el Fiduciario por instrucciones del Administrador, con copia al Representante Común, deberá pagar los Gastos de Emisión correspondientes.
- B. Reservas para Gastos:** En la fecha de la Fecha de Emisión Inicial, durante el Periodo de Ofertas Adicionales y en cada Fecha de Emisión Subsecuente, o tan pronto como sea posible después de las mismas, el Fiduciario deberá fondear y constituir la Reserva de Gastos.

- C. Reserva para Asesoría Independiente:** En la fecha de la Fecha de Emisión Inicial, o tan pronto como sea posible después de la misma, el Fiduciario deberá fondear y constituir la Reserva para Asesoría Independiente.
- D. Cuenta General:** En la Fecha de Emisión Inicial, durante el Periodo de Ofertas Adicionales y en cada Fecha de Emisión Subsecuente, o tan pronto como sea posible después de las mismas, el Fiduciario mantendrá en la Cuenta General los recursos remanentes después de dar efecto a los puntos A y B anteriores, de ser aplicables, y serán transferidos a la Cuenta de Administración para su utilización de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

**6.2. Distribución de Flujos Brutos.** El Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Administrador o cada vez que los recursos existentes en la Cuenta de Distribuciones lleguen a un monto de \$15,000,000.00 (quince millones de pesos 00/100 moneda nacional), hará las Distribuciones con el Efectivo Distribuible, con cargo a la Cuenta de Distribuciones, en cada Fecha de Cálculo, en el siguiente orden de prelación; en el entendido que, en ningún caso podrán realizarse pagos a los Tenedores si existe saldo insoluto de principal o cualquier adeudo de intereses, accesorios o por cualquier otro concepto pagadero bajo cualquier Línea de Suscripción contratada por los Tenedores de los Certificados Serie A:

- A- **Reserva de Gastos.** *Primero*, la totalidad de los Flujos Brutos deberán transferirse a la Reserva de Gastos según las instrucciones por escrito por parte del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso el presente Título.
- B- **Reembolso del Monto Depositado en la Cuenta de Administración.** *Segundo*, una vez realizado el punto A anterior, en su caso, la totalidad de los recursos remanentes se destinarán para hacer pagos *pro rata* a los Tenedores de los Certificados Serie A que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro sean titulares de Certificados Serie A en términos de la Regulación, hasta que la suma de las cantidades que sean distribuidas a los Tenedores de los Certificados Serie A conforme a este inciso B, sean iguales al 100% (cien por ciento) del Monto Depositado en la Cuenta de Administración (el "Reembolso del Monto Depositado en la Cuenta de Administración").
- C- **Distribución Preferente.** *Tercero*, los recursos sobrantes después de pagadas las cantidades establecidas en el inciso B anterior se destinarán para hacer pagos *pro rata* a los Tenedores de los Certificados Serie A que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro sean titulares de Certificados Bursátiles Serie A en términos de la Regulación, hasta que la suma de la totalidad de los recursos que sean distribuidos, sean equivalentes a un Rendimiento Preferente del 10% (diez por ciento) sobre el Monto Depositado en la Cuenta de Administración (la "Distribución Preferente"), lo anterior, en el entendido, que en todo caso, la Distribución Preferente será calculada sobre una base de Flujos Brutos.
- D- **Distribución No Preferente.** *Cuarto*, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos A, B y C anteriores, el 80% (ochenta por ciento) de los Flujos Brutos que le correspondan a los Certificados Serie A (y a Inversiones realizadas con recursos provenientes de la Emisión de Certificados Serie A) deberán ser distribuidos al Fideicomisario en Segundo Lugar, y el 20% (veinte por ciento) restante de los Flujos Brutos deberán ser distribuidos a los Tenedores de los Certificados Serie A, *pro rata* hasta que la suma de los Flujos Brutos distribuidos al Fideicomisario en Segundo Lugar que le correspondan a los Certificados Serie A (y a Inversiones realizadas con recursos provenientes de la Emisión de Certificados Serie A), conforme al presente inciso D, equivalgan al 20% (veinte por ciento) de (a) la totalidad de los Flujos Brutos distribuidos conforme el inciso C anterior, más (b) la totalidad de los Flujos Brutos

pagados a los Tenedores conforme al presente inciso D, más (c) las distribuciones por desempeño totales acumuladas que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente inciso (la "Distribución No Preferente").

E- **Distribución Excedente.** *Quinto*, cualesquier otros recursos remanentes después de pagadas las cantidades establecidas en los incisos A, B, C y D anteriores, deberán ser distribuidos a los Tenedores de los Certificados Serie A, *pro rata* y, según lo determine e instruya, al Fideicomisario en Segundo Lugar en los porcentajes que se señalan a continuación (la "Distribución Excedente"):

- i. Un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los Flujos Brutos remanentes será pagado a los Tenedores de los Certificados Serie A; y
- ii. Un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los Flujos Brutos remanentes será pagado al Fideicomisario en Segundo Lugar, o a la Afiliada que éste designe, mediante instrucción por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común.

Todos los impuestos derivados de las Distribuciones que el Administrador, a nombre y por cuenta del Fiduciario, deba enterar de conformidad con la Regulación fiscal aplicable deberán pagarse *pro rata* según las cantidades distribuidas a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar en términos de la presente Sección, con cargo a la Cuenta de Distribuciones y a la Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar, según corresponda, con prelación a cualquier Distribución.

Sujeto a lo establecido en el párrafo inmediato siguiente, las Distribuciones No Preferentes y las Distribuciones Excedentes serán pagadas en efectivo mediante depósito o transferencia electrónica a la cuenta que el Administrador le notifique por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común.

Para evitar ambigüedades, no obstante que el Administrador hubiere sido Destituido con Causa, el Administrador deberá recibir cualquier comisión y/o distribución devengada y no pagada en términos del Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Administración.

En caso que se determine o resuelva la Destitución del Administrador con Causa, el derecho del Administrador a recibir cualquier distribución en términos del Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Administración cesará en la fecha en la que entre en vigor dicha Destitución.

En caso que se determine o resuelva una Destitución del Administrador sin Causa, el Fideicomiso deberá pagar al Administrador la Distribución por Cambio de Administrador y cualquier otra cantidad pagadera al Administrador, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

En caso que en términos de la Regulación aplicable deban realizarse retenciones, enteros y/o pagos de impuestos y demás contribuciones en relación con los recursos a ser distribuidos en términos de esta Sección, las cantidades a ser pagadas a los Tenedores serán los Flujos netos correspondientes a cada Tenedor, considerando las contribuciones que deban ser retenidas a cada Tenedor, sin perjuicio de que para efectos de lo establecido en dichos incisos, se considere que las cantidades pagadas fueron los Flujos Brutos correspondientes.

**6.3 Reglas Generales.** Una vez concluido el Periodo de Inversión, el Administrador determinará el monto sujeto a reembolso de conformidad con los recursos disponibles en las Cuentas del Fideicomiso e instruirá al Fiduciario el reembolso a los Tenedores dentro de los 20 (veinte) Días Hábilés siguientes a la terminación del Periodo de Inversión, de conformidad con la distribución de Flujos Brutos establecida en la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso, menos (a) los montos requeridos para mantener o reconstituirla Reserva para Gastos; (b) los montos comprometidos o reservados, y

aprobados por el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, de requerirse, para la realización de Inversiones y/o Inversiones Adicionales, así como los montos requeridos para pagar Gastos de Inversión y otras obligaciones relacionadas con dichas Inversiones.

Cualquier cantidad que se mantenga en las Cuentas del Fideicomiso en la Fecha de Vencimiento, será transferida a la Cuenta de Distribución para ser distribuida a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar, según corresponda, de conformidad con la distribución de Flujos Brutos establecida en el presente Título.

En cada Fecha de Pago, el Administrador deberá calcular y proporcionar al Fiduciario, con copia al Representante Común, conforme a la prelación descrita anteriormente en la Sección 6.2 del presente Título, las cantidades que debieron ser transferidas a la Cuenta de Distribuciones para ser tratadas como Efectivo Distribuible, tomando en cuenta **(i)** la totalidad de Flujos Brutos obtenidos desde la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en la que se haga este cálculo, y **(ii)** la totalidad de los montos remitidos a la Cuenta de Distribuciones para ser tratadas como Efectivo Distribuible conforme a la Sección 6.2 del presente Título. Si derivado del cálculo anterior resulta que las cantidades que debieron haber sido transferidas a la Cuenta de Distribuciones son mayores a las que efectivamente hayan sido transferidas, el Administrador lo comunicará al Fiduciario y al Representante Común indicando, mediante carta instrucción, los montos depositados en la Cuenta correspondiente para transferir a la Cuenta de Distribuciones la cantidad necesaria para cubrir dicha diferencia; en el entendido que, cualquier cantidad que exceda de los montos descritos en el párrafo E, inciso (ii) de la Sección 6.2 del presente Título, permanecerá depositada en la Cuenta de Distribuciones.

Cuando se decrete cualquier pago, por concepto de Distribuciones a favor de los Tenedores, el Fiduciario deberá informar por escrito al Representante Común para que éste lo informe al Indeval, a la Bolsa y a la CNBV por los medios que estas últimas determinen, los derechos que podrán ejercer los Tenedores, indicando los términos para su ejercicio, con al menos con 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago.

**7. Pago de lo indebido.** (a) En caso que en cualquier momento con posterioridad a la fecha en que concluya el Periodo de Inversión exista algún Exceso de Distribuciones respecto de las cantidades pagadas al Fideicomisario en Segundo Lugar en concepto de Distribución No Preferente y/o Distribución Excedente, el Fideicomisario en Segundo Lugar (neto de los impuestos pagados por el Fideicomisario en Segundo Lugar asociados a dicho excedente) devolverá dicho Exceso de Distribuciones al Fideicomiso, y deberá ser transferido a la Cuenta de Distribuciones para su aplicación conforme al Contrato de Fideicomiso. Dichas cantidades podrán ser compensadas contra el pago de Distribución No Preferente y/o Distribución Excedente futuras (netas de los impuestos pagados por el Fideicomisario en Segundo Lugar asociadas a dicho excedente).

A fin de determinar lo anterior, el Administrador presentará anualmente al Auditor Externo, junto con los estados financieros internos anuales del Fideicomiso, los cálculos con base en los cuales el Fideicomiso llevó a cabo Distribuciones en términos de lo establecido en la Sección 6.2 del presente Título, a fin de que el Auditor Externo determine, como parte de la auditoría a los estados financieros anuales del Fideicomiso, si dichos cálculos se apegan a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y deberá incluir una nota al respecto en su dictamen de auditoría. En su caso, las cantidades pagadas en exceso deberán ser registradas en los estados financieros anuales del Fideicomiso y reembolsadas por quien corresponda al Fideicomiso dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a que se determine la existencia y monto del pago de lo indebido de que se trate.

(b) En caso que se remueva al Administrador por motivo de una Destitución del Administrador Con Causa, el Administrador deberá reembolsar al Fiduciario, en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles posteriores a que surta efecto su destitución, las cantidades excedentes por concepto de la Comisión por Administración que no se hayan devengado hasta la fecha en que surta efectos la Destitución del Administrador Con Causa; en el entendido que, la Comisión por Administración es

pagada al Administrador por adelantado en parcialidades trimestrales, en términos del Contrato de Administración.

(c) En caso que el Administrador reciba (o instruya o cause que se le entregue) ingreso alguno que derive de cualquier Inversión realizada por el Fideicomiso o Vehículos de Inversión o de cualquier desinversión (incluyendo la comercialización, renta o venta de los inmuebles que integren un Activo Objeto de Inversión), deberá informarlo de forma inmediata al Fiduciario con una copia al Representante Común y transferir a la Cuenta de Distribuciones las cantidades que correspondan al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que tenga conocimiento sobre la recepción de dichas cantidades.

En cualquiera de los supuestos mencionados en los incisos (A), (B) y (C) anteriores el Administrador deberá pagar los intereses que se generen respecto de las cantidades recibidas incorrectamente si concluidos los plazos señalados en cada uno de dichos supuestos el Administrador no realiza el reembolso de que se trate. Los intereses se calcularán sobre saldos diarios desde la fecha en que el Administrador debió realizar el pago y hasta la fecha en que se reembolsen, para lo cual se tomará como base la TIIE a plazo de hasta 28 (veintiocho) días que sea publicada por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determinó a través de cualquier otro medio autorizado al efecto precisamente por el Banco de México en dicha fecha, más 200 (doscientos) puntos base. El cálculo de la tasa de interés se efectuará utilizando el procedimiento de días naturales efectivamente transcurridos entre 360 (trescientos sesenta) días.

**8. Valuación.** Las Inversiones deberán estar valuadas por un Valuador Independiente. El Fiduciario deberá contratar, por instrucciones del Comité Técnico a sugerencia del Administrador, al Valuador Independiente, en sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes, deberán abstenerse de votar respecto de dicho asunto, para lo cual, tan pronto como sea posible después de la Fecha de Emisión Inicial, el Administrador deberá presentar al Comité Técnico al menos 3 (tres) candidatos para ocupar el cargo de Valuador Independiente.

El Comité Técnico, de tiempo en tiempo, podrá revocar el cargo del Valuador Independiente designado, en cuyo caso el Administrador deberá proponer distintos candidatos a ser considerados como Valuador Independiente. Dichos candidatos deberán ser presentados al Comité Técnico dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la resolución de remoción, para su discusión en una sesión del Comité Técnico, en la que se designará a la Persona que actuará como Valuador Independiente, y en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes, deberán abstenerse de votar respecto de dicho punto del orden del día. Lo anterior en el entendido que el Comité Técnico no podrá revocar a más de 1 (un) Valuador Independiente dentro de un periodo de 24 (veinticuatro) meses.

La determinación del valor actualizado de las Inversiones y de los Certificados deberá llevarse a cabo de manera trimestral o cuando se produzca cualquier acontecimiento que resulte en una variación significativa de uno o más de los Activos Objeto de Inversión, supuesto en el cual el Administrador deberá informar oportunamente al Valuador Independiente y al Fiduciario para que éste, en caso de ser necesario, a su vez informe al mercado a través del Sistema de Información de tal circunstancia en términos de la Ley del Mercado de Valores y de la Circular Única.

Las valuaciones se realizarán con base en metodologías de valuación de inversiones inmobiliarias comunes en el sector. El Valuador Independiente entregará la determinación del valor actualizado de las Inversiones y/o avalúos al Fiduciario para que, previa instrucción del Administrador, el Fiduciario difunda las valuaciones a través del Sistema de Información. Asimismo, los avalúos serán entregados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, al Comité Técnico y a los Proveedores de Precios, y los costos de dichos avalúos serán pagados por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento.

El Administrador procurará que, al momento que el Fiduciario celebre el o los contratos de prestación de servicios con el Proveedor de Precios y con el Valuador Independiente, se incluya una obligación para que dichos proveedores informen al Fiduciario y al Administrador sobre los cambios en las metodologías de valuación utilizadas.

Cuando se presenten hechos o acontecimientos que hagan variar significativamente la valuación de las Inversiones, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para dar el aviso a que se refiere la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, en caso que se presenten variaciones positivas o negativas en el precio de los Certificados Bursátiles mayores a 5% (cinco por ciento) con respecto al cierre del Día Hábil anterior, el Administrador deberá informar a los miembros del Comité Técnico las causas de dicha variación tan pronto como le sea razonablemente posible.

De igual forma, en cuanto el Administrador tenga conocimiento de cualquier cambio en la metodología de valuación utilizada por los Proveedores de Precios, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que (i) dé aviso por escrito, tan pronto como sea posible, a los miembros del Comité Técnico de dicha circunstancia, y (ii) publique un evento relevante al respecto en el Sistema de Información.

El Fiduciario deberá, con apoyo e información del Administrador, de manera trimestral o cuando se presenten hechos o acontecimientos que hagan variar significativamente la valuación de las Inversiones o cuando exista alguna modificación significativa en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, poner a disposición de los Proveedores de Precios y del Valuador Independiente, aquella información que el Fiduciario tenga en su poder y que los Proveedores de Precios y/o el Valuador Independiente requieran para efectuar la valuación de los Certificados Bursátiles, previo convenio de confidencialidad. Asimismo, los Proveedores de Precios tendrán acceso a la información referente a las Inversiones, para comprobar el Valor de las Inversiones determinado por el Valuador Independiente.

El Administrador estará obligado a proporcionar información referente a las Inversiones que pueda considerarse como eventos relevantes conforme a la Regulación aplicable a efecto de que el Fiduciario la haga del conocimiento del mercado en términos de la LMV y la Circular Única, de los Proveedores de Precios, del Representante Común y del Valuador Independiente para que, en caso de ser procedente, sea reflejada en la valuación de las Inversiones cualquier afectación favorable o desfavorable a la brevedad.

**9. Utilización de Recursos – Certificados Serie B.** El Fiduciario deberá depositar, administrar y distribuir los recursos obtenidos de la Emisión y colocación de los Certificados Serie B, por lo que respecta a cada una de las subseries respectivas, de conformidad con las siguientes reglas:

**A. Recursos de obtenidos de la Serie B:** En la fecha de Emisión Inicial y en cada Fecha de Emisión Subsecuente de Certificados Serie B, el Fiduciario recibirá los recursos derivados de la venta de los Certificados Serie B y los aplicará conforme a lo establecido en el presente Título.

**B.** El Fiduciario, de conformidad con las instrucciones por escrito por parte del Administrador, hará las Distribuciones que le correspondan a los Tenedores de los Certificados Serie B con el Efectivo Distribuible que le corresponda a los Certificados Serie B en el siguiente orden de prelación, en el entendido que, en ningún caso podrán realizarse pagos a los Tenedores de la subserie correspondiente si existe saldo insoluto de principal o cualquier adeudo de intereses, accesorios o por cualquier otro concepto pagadero bajo cualquier Línea de Suscripción contratada por los Tenedores de los Certificados Serie B de la subserie correspondiente:

- 1. Gastos Serie B.** *Primero*, los recursos que sean requeridos, a discreción del Administrador y según las instrucciones que entregue el Administrador al Fiduciario, para la Cuenta de Reserva Serie B.

- 2. Reembolso Serie B.** *Segundo*, una vez realizado transferidos los recursos de conformidad con lo establecido en el punto (1) anterior, en su caso, la totalidad de los recursos remanentes se destinarán para hacer pagos *pro rata* a los Tenedores de los Certificados Serie B de la subserie correspondiente, que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro sean titulares de Certificados Serie B de la subserie correspondiente en términos de la Regulación, hasta que la suma de las cantidades que sean distribuidas a los Tenedores de los Certificados Serie B conforme a este inciso B, sean iguales al 100% (cien por ciento) del monto efectivamente entregado por dichos Tenedores de Certificados Serie B de la subserie correspondiente, en dicha Fecha de Cálculo o con anterioridad a la misma.
- 3. Distribución Preferente Serie B.** *Tercero*, los recursos sobrantes después de pagadas las cantidades establecidas en el inciso B anterior se destinarán para hacer pagos *pro rata* a los Tenedores de los Certificados Serie B de la subserie correspondiente que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro sean titulares de Certificados Bursátiles Serie B de la subserie correspondiente en términos de la Regulación, hasta que la suma de la totalidad de los recursos que sean distribuidos, sean equivalentes a un rendimiento preferente Serie B del 10% (diez por ciento) sobre el monto efectivamente entregado por dichos Tenedores de Certificados Serie B, en dicha Fecha de Cálculo o con anterioridad a la misma, lo anterior, en el entendido, que en todo caso, la distribución preferente de los Certificados Serie B de la subserie correspondiente será calculada sobre una base de Flujos Brutos. Para efectos de claridad, se acuerda que el cálculo de la Distribución Preferente Serie B se hará a partir de la Fecha de Emisión Inicial y, en su caso, de cada Fecha de Emisión Subsecuente de Certificados Serie B, y por los montos contribuidos por los Tenedores de Certificados Serie B en dichas fechas, tomando en consideración el monto efectivamente entregado por los Tenedores de Certificados Serie B de la subserie correspondiente hasta dicha Fecha de Cálculo.
- 4. Distribución No Preferente Serie B.** *Cuarto*, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (1), (2) y (3) anteriores, el 50% (cincuenta por ciento) de los Flujos Brutos que le correspondan a los Certificados Serie B (y a Inversiones realizadas con recursos provenientes de la Emisión de Certificados Serie B) deberán ser distribuidos al Fideicomisario en Segundo Lugar, y el 50% (cincuenta por ciento) restante de los Flujos Brutos deberán ser distribuidos a los Tenedores de los Certificados Serie B, *pro rata* hasta que la suma de los Flujos Brutos distribuidos al Fideicomisario en Segundo Lugar que le correspondan a los Certificados Serie B (y a Inversiones realizadas con recursos provenientes de la Emisión de Certificados Serie B), conforme al presente inciso (4), equivalgan al 5% (cinco por ciento) de (a) la totalidad de los Flujos Brutos distribuidos conforme el inciso (3) anterior, más (b) la totalidad de los Flujos Brutos pagados a los Tenedores conforme al presente inciso (4), más (c) las distribuciones por desempeño totales acumuladas que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente inciso.
- 5. Distribución Excedente.** *Quinto*, cualesquier otros recursos remanentes después de pagadas las cantidades establecidas en los incisos (1) a (4) anteriores, deberán ser distribuidos a los Tenedores de los Certificados Serie B, *pro rata* y, según lo determine e instruya, al Fideicomisario en Segundo Lugar en los porcentajes que se señalan a continuación:

  - a. Un monto equivalente al 95% (noventa y cinco por ciento) de los Flujos Brutos remanentes será pagado a los Tenedores de los Certificados Serie B; y

- b. Un monto equivalente al 5% (cinco por ciento) de los Flujos Brutos remanentes será pagado al Fideicomisario en Segundo Lugar, o a la Afiliada que éste designe, mediante instrucción por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común.

Todos los impuestos derivados de las distribuciones que el Administrador, a nombre y por cuenta del Fiduciario, deba enterar de conformidad con la Regulación fiscal aplicable deberán pagarse pro rata según las cantidades distribuidas a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar en términos de la presente Cláusula, con cargo a la Cuenta de Distribución Serie B y a la Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar, según corresponda, con prelación a cualquier distribución.

Sujeto a lo establecido en el párrafo inmediato siguiente, las distribuciones no preferentes y las distribuciones excedentes serán pagadas en efectivo mediante depósito o transferencia electrónica a la cuenta que el Administrador le notifique por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común.

Para evitar ambigüedades, no obstante que el Administrador hubiere sido Destituído con Causa, el Administrador deberá recibir cualquier comisión y/o distribución devengada y no pagada en términos del Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Administración.

En caso que se determine o resuelva la Destitución del Administrador con Causa, el derecho del Administrador a recibir cualquier distribución en términos del Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Administración cesará en la fecha en la que entre en vigor dicha Destitución.

En caso que se determine o resuelva una Destitución del Administrador sin Causa, el Fideicomiso deberá pagar al Administrador la Distribución por Cambio de Administrador y cualquier otra cantidad pagadera al Administrador, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

En caso que en términos de la Regulación aplicable deban realizarse retenciones, enteros y/o pagos de impuestos y demás contribuciones en relación con los recursos a ser distribuidos en términos de esta Cláusula, las cantidades a ser pagadas serán los Flujos netos correspondientes a cada Tenedor, considerando las contribuciones que deban ser retenidas a cada Tenedor, sin perjuicio de que para efectos de lo establecido en dichos incisos, se considere que las cantidades pagadas fueron los Flujos Brutos correspondientes.

Las partes aceptan, reconocen y convienen que, en lo no previsto en esta Sección, las disposiciones serán aplicadas a las Distribuciones que deriven de los Certificados Serie B, *mutatis mutandis*.

**11. Eventos de Incumplimiento:** Cualquiera de los siguientes eventos constituirá un “**Evento de Incumplimiento**” para los fines del Contrato de Fideicomiso:

- (i) el incumplimiento en la desinversión de la totalidad de las Inversiones a la Fecha de Vencimiento siempre que la Asamblea de Tenedores no haya aprobado una prórroga a la vigencia del Fideicomiso en términos de la Cláusula Vigésima Quinta del Contrato de Fideicomiso;
- (ii) que el Administrador haya sido destituido con motivo de una Destitución del Administrador con Causa, siempre que no se haya acordado la designación de un nuevo administrador en términos del Fideicomiso y del Contrato de Administración;
- (iii) que no se haya llevado a cabo la inscripción del Contrato de Fideicomiso en el Registro Unico de Garantías Mobiliarias dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha de celebración del mismo o de sus modificaciones, o que no se mantenga vigente tal inscripción durante el plazo de vigencia del Contrato de Fideicomiso, en la medida



requerida por la Regulación, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 6.1 inciso (xxi) del Contrato de Fideicomiso, y

- (iv) que el Fideicomiso se disuelva, liquide o sea declarado en concurso mercantil o quiebra.

El Fiduciario y/o el Administrador deberán notificar por escrito al Representante Común de la existencia de cualquier Evento de Incumplimiento a la brevedad posible pero en todo caso a más tardar dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que tuvieron conocimiento de la realización del Evento de Incumplimiento. En caso que ocurra un Evento de Incumplimiento, la Asamblea de Tenedores podrá decidir que se proceda a la terminación anticipada del Fideicomiso, a la desinversión de todas las Inversiones y a la liquidación del Fideicomiso, conforme a lo señalado en la Sección siguiente. Para dichos efectos, a más tardar el Día Hábil siguiente a aquel en que se notifique al Representante Común de un Evento de Incumplimiento, éste o el Fiduciario deberán realizar la convocatoria a la Asamblea de Tenedores correspondiente en términos de la Cláusula Vigésima Primera del Contrato de Fideicomiso.

## **12. Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Fiduciario en beneficio y/o frente a los Tenedores:**

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

El Fiduciario deberá de proporcionar al Representante Común la información que éste le solicite. En el entendido, de que de no recibir la información solicitada, y en los tiempos señalados, el Representante Común tendrá el derecho de hacer del conocimiento del público inversionista dicha situación, a través de los medios que estime convenientes, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna establecida en el Contrato de Fideicomiso o en los 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 de la Regulación aplicable, cualesquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles así como cualquier incumplimientos y/o retardos en el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común, en el entendido que tal 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.

Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de revisar que la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente, el Administrador y, en su caso, por el Representante Común, en específico lo relativo a la información contenida en los Reportes y cantidades de Efectivo Distribuible concuerden y sean consistentes con los datos entregados al Fiduciario previamente por cada uno de ellos así como con los saldos y cantidades que el mismo mantenga en las Cuentas. No obstante lo anterior, el Fideicomitente asumirá la absoluta responsabilidad respecto de la información y cantidades que proporcione al Fiduciario, quedando este último, liberado de toda responsabilidad relativa a dicha información y cantidades, salvo por dolo, mala fe, negligencia grave o actos ilícitos realizados por el Fiduciario, según sea resuelto por un juez competente en una sentencia definitiva.

Además, el Fiduciario deberá de proporcionar al Representante Común cualquier información que considere necesaria. En este sentido, el Fiduciario tendrá la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común la información y en los plazos que este último razonablemente le requiera, incluyendo sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, desinversiones, financiamientos y otras

operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que se precise.

Por último, previa autorización por parte de la Asamblea de Tenedores, el Fiduciario tendrá la obligación de contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones.

En cualquier caso, el Fiduciario deberá de llevar a cabo la contratación de dicho tercero en un plazo que no deberá de exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción. En caso de no existir 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 el Distrito Federal y sus correlativos con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido 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 en el retraso de su contratación o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

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

El Fiduciario no será responsable ni asume obligación o responsabilidad alguna excepto por (1) la responsabilidad que resulte de las disposiciones previstas en el Contrato de Fideicomiso, (2) la responsabilidad que resulte de las disposiciones de la Regulación aplicable, (3) la responsabilidad que resulte del incumplimiento del Fiduciario de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y (4) la responsabilidad que resulte de su negligencia grave, mala fe o dolo, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente.

**13. Comité Técnico:** De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, se constituye un Comité Técnico que permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso. El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros, de los cuales, cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes. Por "Miembro Independiente" se entenderá aquella persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV. La independencia se calificará por la Asamblea de Tenedores respecto del Fideicomitente, el Administrador, de los Funcionarios Clave y de las entidades que conforme al Grupo Inmobilia.

El Fideicomitente reconoce que el Fiduciario no estará obligado a realizar acto alguno en contravención al Fideicomiso o a la Regulación aplicable. Asimismo, las Partes acuerdan que el Fiduciario y el Administrador no serán responsables por aquellos actos que realicen en cumplimiento de las instrucciones del Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores o el Administrador, según corresponda, salvo que contravengan los Fines del Fideicomiso o la Regulación. Por lo anterior y aun cuando no se encuentre estipulado de manera expresa, las Partes convienen que para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y/o cualquier documento relacionado con los mismos y del cual el Fiduciario sea parte, el Fiduciario actuará en todo momento conforme a las instrucciones que reciba por escrito de la Parte que conforme a lo dispuesto en el presente deba o tenga derecho a entregar dichas instrucciones, salvo aquellos casos en que el Fiduciario tenga que defender el Patrimonio del Fideicomiso.

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

**A.** El Administrador designará 3 (tres) miembros propietarios y uno o más suplentes, sin que sea necesario que existan Miembros Independientes en el Comité Técnico exclusivamente para la primera sesión del Comité Técnico que se celebre en o antes de la Fecha de Emisión Inicial, (la "Sesión Inicial");

**B.** Cualquier Tenedor que en lo individual o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares de cada 10% (diez por ciento) del número total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho a designar y, en su caso, remover a la persona por ellos designada y su(s) respectivo(s) suplente(s), ante el Comité Técnico; en el entendido que, la designación de un miembro del Comité Técnico, así como de sus respectivos suplentes, hecha por los Tenedores conforme a este inciso únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos, quienes no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento. En caso que el Administrador (directamente, o a través de sus Afiliadas) adquiera Certificados Bursátiles, mediante la firma del presente renuncian de manera absoluta, respecto a dichos Certificados Bursátiles, a su derecho a nombrar miembros adicionales a los señalados en el inciso A anterior y se obliga a hacer que sus Afiliadas renuncien a su derecho a nombrar miembros en el Comité Técnico conforme a este inciso;

**C.** La Asamblea de Tenedores, en su conjunto y mediante el voto de los Certificados que representen mayoría simple, tendrán derecho a designar a un miembro propietario y en su caso, su respectivo suplente, ambos debiendo cumplir con los requisitos de independencia establecidos en la LMV y, en su caso, remover a la persona por ellos designada y su(s) respectivo(s) suplente(s), ante el Comité Técnico; en el entendido que, la designación de un miembro del Comité Técnico, así como de sus respectivos suplentes, hecha por los Tenedores conforme a este inciso únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos, quienes no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento. En caso que el Administrador (directamente, o a través de sus Afiliadas) adquiera Certificados Bursátiles, mediante la firma del presente renuncian de manera absoluta, respecto a dichos Certificados Bursátiles, a su derecho a nombrar miembros adicionales a los señalados en el inciso A anterior y se obliga a hacer que sus Afiliadas renuncien a su derecho a nombrar miembros en el Comité Técnico conforme a este inciso;

**D.** El Administrador podrá designar, posteriormente a las designaciones que hagan los Tenedores (o en su caso, renuncia al derecho a designar miembros), a los demás miembros propietarios y sus respectivos suplentes que formen parte del Comité Técnico conforme a lo establecido en esta Sección, sin exceder el número máximo de miembros estipulados en esta Sección, lo anterior, en el entendido que, aquellos miembros nombrados por el Administrador que tengan el carácter de independientes, deberán de ser ratificados por mayoría simple de la Asamblea de Tenedores. En caso de Destitución del Administrador con Causa o Destitución del Administrador sin Causa, al momento en que la misma surta efectos, según corresponda, se entenderán removidos de forma inmediata la totalidad de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador destituido (incluidos los suplentes respectivos), 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. Lo anterior, en el entendido que el no ejercicio del derecho previsto en el inciso B anterior por parte de un Tenedor, no será entendido como una renuncia a tal derecho.

El derecho a designar miembros en el Comité Técnico, podrá ser renunciado por los Tenedores bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común, o mediante manifestación en este sentido en la Asamblea de Tenedores correspondiente.

El plazo mínimo para la duración de las funciones de los miembros del Comité Técnico será de 30 (treinta) días.

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

El Administrador deberá notificar por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común, los nombramientos que haya hecho, mediante documento que contenga la firma del miembro designado y adjuntando copia de su identificación oficial donde aparezca la misma firma, así como la información y/o documentación que sea solicitada por el Fiduciario de tiempo en tiempo al amparo de sus políticas de identificación y conocimiento de clientes, surtiendo efectos la designación correspondiente al recibirse tal notificación.

Los Tenedores o grupo de Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico realizarán dicha designación en una Asamblea de Tenedores, en la cual deberán entregar al Fiduciario, con copia al Representante Común y al Administrador, notificación escrita a la que se adjunte evidencia del número de Certificados Bursátiles de los que el Tenedor o grupo de Tenedores relevante es propietario y de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto que, en su caso, hubiere celebrado. La titularidad de Certificados se evidenciará mediante constancia emitida por el Indeval y la correspondiente lista de Tenedores emitida para dichos efectos por la(s) casa(s) de bolsa correspondiente(s) o institución(es) financiera(s) correspondiente(s), en su caso.

En cualquier Asamblea de Tenedores en la que se pretenda designar a uno o más miembros del Comité Técnico, todos los Tenedores que previamente hayan designado a uno o más miembros del Comité Técnico que se encuentren en funciones, deberán de evidenciar, con las constancias y listas descritas anteriormente, la tenencia de Certificados en cantidades suficientes para mantener el derecho a designar a dicho número de miembros del Comité Técnico, en el entendido que, en el caso que cualquier Tenedor o grupo de Tenedores hayan dejado de poseer los Certificados suficientes para mantener el nombramiento de uno o más miembros del Comité Técnico que previamente hayan nombrado, dicha Asamblea reconocerá tal circunstancia y en tal momento se entenderán removidos automática e inmediatamente a los miembros que hayan sido designados por los mencionados Tenedores.

El Fiduciario, por instrucciones del Administrador, deberá convocar, o bien, deberá notificar al Representante Común para que realice una convocatoria a una Asamblea de Tenedores a más tardar dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha del Contrato de Fideicomiso a efecto de que los Tenedores puedan designar a los miembros del Comité Técnico que les correspondan.

En cualquier caso, la designación de los Miembros Independientes deberá realizarse con anterioridad a la aprobación de la primera Inversión.

En adición a lo establecido en los párrafos anteriores, tratándose de la designación de Miembros Independientes por el Administrador o los Tenedores, se requerirá de la calificación de la independencia por la Asamblea de Tenedores. Para efectos de lo anterior, el Representante Común o el Fiduciario deberán de convocar a una Asamblea de Tenedores según se requiera para realizar la calificación o ratificación de Miembros Independientes del Comité Técnico. De igual manera la Asamblea de Tenedores podrá aprobar la remuneración o emolumentos de los Miembros

Independientes por el desempeño de su encargo, cuyos honorarios serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en específico a la Cuenta de Reserva para Gastos.

El Administrador y los Tenedores podrán en cualquier momento remover o sustituir a los miembros que respectivamente hayan nombrado, mediante notificación al Fiduciario, con copia al Representante Común, la cual tratándose de los Tenedores se deberá presentar a través de una Asamblea de Tenedores. La revocación y/o sustitución de los miembros surtirá efectos a partir de la entrega de la notificación correspondiente al Fiduciario, con copia al Representante Común y la entrega de la documentación que sea solicitada por el Fiduciario de tiempo en tiempo al amparo de sus políticas de identificación y conocimiento de clientes, y en el caso de los miembros designados por los Tenedores, en la asamblea correspondiente. En el entendido que, en el caso que cualquier Tenedor o grupo de Tenedores hayan dejado de poseer los Certificados suficientes para mantener el nombramiento de uno o más miembros del Comité Técnico que previamente hayan nombrado, dicho Tenedor o grupo de Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de dicha situación al Representante Común y en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente se procederá en los términos previamente señalados para tal supuesto. A partir de tal Asamblea de Tenedores, dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico; en el entendido, que después de la fecha en que dicho Tenedor o grupo de Tenedores hayan dejado de ser propietarios del 10% (diez por ciento) requerido de los Certificados en circulación (y dicha circunstancia sea del conocimiento del Fiduciario y/o del Representante Común a través de la notificación correspondiente o por cualquier otro medio) se considerará que él o los miembros designados por el Tenedor o grupo de Tenedores han sido removidos de su cargo y, por lo tanto, no tendrá(n) derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico, no se considerarán para efectos de calcular los requisitos de quórum de instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico y no tendrán derecho a recibir compensación alguna, en su caso. Lo anterior con independencia de que la remoción sea formalizada por una Asamblea de Tenedores con posterioridad a que dicho(s) miembro(s) se considere(n) removido(s). El mismo procedimiento para notificar de los nombramientos, renunciaciones y remociones de los miembros propietarios del Comité Técnico detallado anteriormente será utilizado para informar a los Tenedores, a través del Representante Común, sobre el nombramiento, renuncia o remoción de Miembros Independientes del Comité Técnico.

En el supuesto de que la mayoría de los Miembros Independientes, no esté de acuerdo con la determinación del Comité Técnico, se revelará dicha situación al público inversionista a través de la Bolsa, conforme a lo establecido en la Circular Única.

De conformidad con la Regulación aplicable, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en las sesiones de Comité Técnico. En caso que los miembros del Comité Técnico celebren convenios para el ejercicio del voto de las sesiones de Comité Técnico, (i) se podrá estipular que los miembros no independientes podrán ejercer su voto en el mismo sentido que los miembros designados por el Administrador, y (ii) deberán notificar al Fiduciario y al Representante Común sobre dicha celebración y las características de dichos convenios, para lo cual contarán con 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación a fin de que el Fiduciario pueda revelarlo al público inversionista a través de la Bolsa, así como para que se difunda su existencia en el informe anual del Fideicomiso.

El Fiduciario y el Administrador sólo darán cumplimiento a las instrucciones recibidas mediante carta de instrucción por escrito expedida por el Comité Técnico que se encuentre constituido conforme a lo anteriormente descrito. Los miembros propietarios designados por los Tenedores sólo podrán ser sustituidos en su ausencia por los miembros suplentes que les corresponda. Asimismo, el Comité Técnico podrá nombrar delegados especiales, que podrán o no ser miembros de dicho comité, para el seguimiento y ejecución de sus resoluciones.

Los miembros del Comité Técnico estarán sujetos a obligaciones de confidencialidad y por ningún motivo, podrán utilizar la información a la que tengan acceso, en términos del Contrato de Fideicomiso,

para obtener beneficio personal alguno, o bien, que resulte indirectamente en un provecho a cualesquier tercero ajeno al Fideicomiso. La violación a esta disposición estará sujeta a las sanciones civiles, administrativas y penales que se establecen en la Regulación aplicable.

Los miembros del Comité Técnico podrán percibir los emolumentos que la Asamblea de Tenedores determine.

Ninguno de los miembros del Comité Técnico designados de conformidad con la presente Sección, deberá, al leal saber y entender de quien los haya designado, encontrarse sujetos a proceso por delito grave en violación de cualquier Regulación en materia de valores que resulte aplicable. En caso que alguno de los miembros designados se encuentre en el supuesto anterior dicho miembro deberá considerarse como removido automáticamente del Comité Técnico, siempre y cuando así lo haya determinado un tribunal mediante sentencia firme.

### **13.1 Facultades Indelegables del Comité Técnico:**

Además de las facultades previstas en otras secciones del presente Título, el Comité Técnico contará con las siguientes facultades indelegables:

- A.** Sujeto a la aprobación unánime de la Asamblea de Tenedores, fijar y modificar los Lineamientos de Inversión, conforme a los cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso.
- B.** Aprobar cualquier operación (incluyendo, cualquier Inversión, desinversión, adquisición, Operación Derivada, o financiamiento) que represente 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación;
- C.** Aprobar cualquier operación (incluyendo, cualquier Inversión, desinversión, adquisición, Operación Derivada, o financiamiento) que se pretenda celebrar con "personas relacionadas", entendiéndose para tales efectos las operaciones que realicen con las sociedades o vehículos sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones, con el Fideicomitente, así como con el Administrador, o bien, que representen un conflicto de interés.

Para aprobar las operaciones a que se refiere el párrafo anterior, se deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Administrador, o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico, en el entendido que, en todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

- D.** Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de administración, mismos que quedarán establecidos en el Contrato de Administración.
- E.** Resolver cualesquier conflictos de interés que se presenten en relación con el Fideicomiso. Tratándose de asuntos que impliquen un potencial conflicto de interés, los miembros designados por el Administrador, que no sean Miembros Independientes, así como cualquier otro miembro del Comité Técnico que pueda tener

conflicto de interés en la operación de que se trate, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que lo anterior afecte el quórum requerido para la instalación de la sesión de Comité Técnico correspondiente.

### **13.2 Facultades Generales del Comité Técnico:**

El Comité Técnico contará con las siguientes facultades y atribuciones, en adición a las demás establecidas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo las facultades indelegables enumeradas en la sección anterior:

A. Aprobar en o antes de la Emisión Inicial, los términos y condiciones de los Lineamientos de Inversión y los Lineamientos de Apalancamiento a los cuales estarán sujetas las Inversiones.

B. Determinar con base en el Reporte de Inversiones, si el Período de Inversión ha sido debidamente cumplido; en el entendido que se deberá contar únicamente con el voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico no designados por el Administrador.

C. Revisar el dictamen que el Auditor Externo deba entregar anualmente y, de ser necesario, ampliar sus funciones dentro del Fideicomiso e instruir al Fiduciario para que lleve a cabo las acciones a que haya lugar; en el entendido que se deberá contar únicamente con el voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico no designados por el Administrador.

D. Instruir al Fiduciario en relación con las Inversiones de Efectivo.

E. Aprobar junto con la Asamblea de Tenedores cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión, siempre y cuando no interfiera con el régimen de inversión aprobado por la Asamblea de Tenedores, de tiempo en tiempo, mediante el voto favorable de más del 50% (cincuenta por ciento) de la totalidad de los miembros designados por los Tenedores (de haberlos) y de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

F. Determinar, con base en el Reporte para Gastos de Mantenimiento, la cantidad de recursos que deberán mantenerse en la Cuenta de Reserva para Gastos y, en su caso, los Intereses de las Inversiones de Efectivo que sean necesarios para reconstituir la Cuenta de Reserva para Gastos.

G. En la fecha de terminación del Periodo de Inversión, determinar el monto que deberá permanecer en las Cuentas para que puedan cubrirse en su totalidad los Gastos de Inversión y los Gastos de Mantenimiento que razonablemente se estime podrían generarse hasta la Fecha de Vencimiento, así como para la realización de Inversiones Adicionales; en el entendido que, el monto depositado en dichas Cuentas que en su caso, exceda de la cantidad que señale el Comité Técnico conforme a este inciso G, de haberlo, será reembolsado a los Tenedores conforme a lo previsto en la Cláusula 11.3 del Contrato de Fideicomiso.

H. Instruir al Fiduciario para que contrate los servicios de cualesquier asesores, que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. Los honorarios que deban cubrirse a dichos asesores por la prestación de sus servicios serán considerados Gastos de Mantenimiento y deberán pagarse con cargo a la Cuenta de Administración.

I. Contratar los servicios de cualquier asesor legal en caso que el Comité Técnico lo requiera para el adecuado cumplimiento de sus obligaciones y facultades conforme al Contrato de Fideicomiso, cuyos honorarios serán considerados Gastos de Mantenimiento y deberán pagarse con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos; en el entendido que se deberá contar únicamente con el voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

- J.** Instruir al Fiduciario para que celebre cualquier contrato o convenio, instrumento o cualquier otro documento, que sea necesario o conveniente para cumplir con los Fines del Fideicomiso.
- K.** Instruir al Fiduciario para que otorgue poderes generales y especiales en los términos del Contrato de Fideicomiso.
- L.** Designar a los delegados especiales que necesite para la ejecución de las resoluciones del Comité Técnico.
- M.** Instruir al Fiduciario respecto de las medidas que deba tomar en defensa del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que se deberá contar únicamente con el voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico.
- N.** Instruir al Fiduciario para actuar en asuntos que no estén específicamente previstos en el Contrato de Fideicomiso o en el presente Título, que impliquen una desviación sustancial de los fines previstos en el Contrato de Fideicomiso, según sea resuelto por la Asamblea de Tenedores.
- O.** Instruir al Fiduciario la contratación y la sustitución del Auditor Externo y del Valuador Independiente; en el entendido que, se deberá contar con la mayoría de voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico.
- P.** En caso que ocurra un Evento de Destitución del Administrador, proponer un candidato para que ocupe el cargo de nuevo administrador a la Asamblea de Tenedores.
- Q.** En caso que ocurra un Evento de Destitución del Administrador, proponer a la Asamblea de Tenedores candidatos para sustituir a Funcionarios Clave o integración de nuevos funcionarios.
- R.** Proponer a la Asamblea de Tenedores cualquier modificación al Fideicomiso que considere pertinente y para la cual se requiera su consentimiento; en el entendido que se deberá contar únicamente con el voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico.
- S.** Aprobar la contratación de cualquier Pasivo Financiero que (i) requiera la aprobación del Comité Técnico (incluyendo la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico) conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
- T.** Aprobar los términos y condiciones del Memorándum de Inversión en caso que alguna Persona distinta e independiente al Fiduciario, a cualquier Vehículo de Inversión, al Administrador o a los Vehículos Paralelos pretendan participar en una potencial Inversión, sin importar el Monto de Inversión.
- U.** Establecer los términos y condiciones para la valuación y determinación de precio de los derechos fideicomisarios correspondientes a los Vehículos de Inversión, con la finalidad de que el Fideicomisario en Segundo Lugar los reciba como pago en especie de las cantidades adeudadas por concepto de Distribución No Preferente y Distribución Excedente en caso de Destitución Sin Causa; en el entendido que, se deberá contar con el voto favorable y la mayoría de los de los Miembros Independientes del Comité Técnico no designados por el Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso.
- V.** Aprobar la adquisición de los Certificados Bursátiles por Inversionistas Calificados que deseen adquirirlos, en términos de la Cláusula 7.8 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que se deberá contar únicamente con el voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico para tales efectos.



W. Recibir las notificaciones de adquisición de los Certificados Bursátiles en el mercado secundario, en términos de la Cláusula 7.8 del Contrato de Fideicomiso.

X. En general, llevar a cabo cualquier acto necesario a fin de resolver cualquier situación o conflicto, y en general cualquier asunto no previsto en el Contrato de Fideicomiso que pudiera presentarse con respecto a los Fines del Fideicomiso y cuyo conocimiento no compete a la Asamblea de Tenedores.

Y. En su caso, dispensar cualquier responsabilidad relacionada con cualquier exceso en el presupuesto de cualquier Activo Objeto de Inversión; en el entendido que dicha dispensa deberá contar únicamente con el voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico para tales efectos.

#### **14. Asamblea de Tenedores:**

La Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles representará al conjunto de éstos y se regirá, en todos los casos, por lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, en el presente Título y por los artículos aplicables de la LMV y de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación. Los Tenedores tendrán derecho a emitir un voto por cada Certificado del que sean titulares.

**14.1 Convocatorias a las Asambleas de Tenedores:** (a) Los Tenedores se reunirán en Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados de manera conjunta por el Fiduciario y por el Representante Común, salvo en el caso señalado en el inciso (b) siguiente en el que no se requerirá la participación del Fiduciario. El Administrador podrá solicitar al Fiduciario y/o al Representante Común, en cualquier momento, que convoquen de manera conjunta a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse, mismos que no podrán modificarse sin consentimiento del Administrador. Si el Fiduciario y el Representante Común no llevaran a cabo dicha convocatoria dentro del término de 30 (treinta) días naturales siguientes a la recepción de la solicitud correspondiente y, en caso de incumplimiento de esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva, en el entendido de que será el Representante Común quien procederá a dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 290 de la LMV, a fin de que el Indeval proporcione al Representante Común la constancia correspondiente.

(b) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria respectiva dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a la recepción de la solicitud correspondiente, y la publicación deberá realizarse con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que se pretenda celebrar la Asamblea. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá emitir la convocatoria.

(c) El Administrador podrá solicitar, en cualquier momento, al Fiduciario y al Representante Común para que convoquen a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse. El Fiduciario deberá expedir la convocatoria correspondiente, dentro del término de 10 (diez) días naturales a partir de la fecha en que se reciba la solicitud respectiva.

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

(e) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores, ya sea que las mismas se efectúen únicamente por el Representante Común en el caso en el inciso (b) inmediato anterior, o de manera conjunta con el Fiduciario, según corresponda, se publicarán una vez en cualquier periódico de amplia circulación nacional y en el Sistema de Información, y serán entregadas al Fiduciario o al Representante Común, según corresponda, y al Administrador por correo electrónico, con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse, en el entendido, que cuando la convocatoria deba realizarse en forma conjunta, el Fiduciario será quien realice la publicación en el Sistema de Información y el Representante Común en el periódico de amplia circulación a nivel nacional. En la convocatoria se expresarán los puntos del orden del día que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común y, a falta o imposibilidad para ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

#### **14.2 Aplazamiento de decisiones:**

Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar que se aplaze por una sola vez, hasta por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; en el entendido que, una vez que se hubiere aplazado la votación de algún asunto en términos de lo anterior para una Asamblea de Tenedores en específico, no podrá aplazarse la votación del asunto de que se trate por ocasiones adicionales.

Una vez que se declare instalada la Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán desintegrarla para evitar su celebración. Los 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).

#### **14.3 Asistencia, decisiones y actas de las Asambleas de Tenedores:**

Salvo que se disponga lo contrario en el Contrato de Fideicomiso, para que cualquier Asamblea de Tenedores se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación, y sus decisiones serán válidas, salvo los casos previstos de manera distinta en el Contrato de Fideicomiso, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los presentes.

Salvo que se disponga lo contrario en el Contrato de Fideicomiso, en caso que una Asamblea de Tenedores se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Certificados que estén en ella representadas, y sus decisiones serán válidas, salvo los casos previstos de manera distinta en el Contrato de Fideicomiso, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los presentes.

Para asistir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores entregarán al Representante Común, las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de titulares Tenedores que a tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales dichos Tenedores sean titulares, en el lugar que se indique en la convocatoria correspondiente a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores

podrán hacerse representar en la Asamblea de Tenedores por un apoderado, acreditando mediante carta poder firmada ante dos testigos o por cualquier otro medio autorizado por la Regulación aplicable.

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 voto, por lo que dichas Personas no tendrán responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por dichas Asambleas de Tenedores.

De cada Asamblea de Tenedores, el Representante Común, se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores y por los escrutadores. Las actas y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos a costa del Tenedor que lo solicite. El Fiduciario y el Administrador podrán solicitar una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores.

Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común o en caso de que exista cualquier imposibilidad para ello, en el lugar que el Representante Común o el Fiduciario señalen al efecto en la convocatoria respectiva siempre que dicho lugar se encuentre en la Ciudad de México.

La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común. Fungirá como secretario de la Asamblea de Tenedores la Persona que sea designada para tales efectos por el Presidente o, en su defecto, por la persona que la mayoría de Tenedores presentes designen en la Asamblea de Tenedores de que se trate.

No obstante lo anterior, las resoluciones tomadas fuera de Asamblea de Tenedores por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieran sido adoptadas reunidos en Asamblea de Tenedores, siempre que se confirmen por escrito.

De conformidad con la Regulación aplicable, los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. En caso que los Tenedores celebren convenios para el ejercicio del voto de las Asambleas de Tenedores, deberán notificar al Fiduciario y al Representante Común sobre dicha celebración y las características de dichos convenios, para lo cual contarán con 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación a fin de que el Fiduciario pueda revelarlo al público inversionista a través de la Bolsa, así como para que se difunda su existencia en el informe anual del Fideicomiso.

Dichos convenios podrán contener las opciones de compra o venta entre los Tenedores o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los Certificados Bursátiles. Asimismo, cuando en los mencionados convenios se estipule la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico, en términos de lo previsto en el Artículo 64 Bis 1, fracción II, inciso c) de la LMV, deberá estarse a lo que para estos supuestos se contemple en los Documentos de la Emisión y, en todo caso, bastará con la notificación al Fiduciario o Representante Común por cualquier medio que se establezca en los Documentos de la Emisión.

No obstante otras facultades que se le otorgan en el Contrato de Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores tendrá las siguientes:

- A.** Aprobar cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso; para lo cual se requerirá del voto favorable de la totalidad de los Tenedores de los Certificados Bursátiles en

circulación, ya sea en primera o ulterior convocatoria. La facultad prevista en el presente numeral incluirá aprobar cualquier dispensa y/o modificación a los Lineamientos de Inversión;

- B.** Destituir al Administrador y designar a quien deba sustituirlo con el voto favorable del (i) 66.6% (sesenta y seis punto seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, ya sea en primera o ulterior convocatoria, si se trata de una Destitución del Administrador con Causa, o (ii) 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, ya sea en primera o ulterior convocatoria, si se trata de una Destitución del Administrador sin Causa;
- C.** Aprobar cualquier operación (incluyendo, cualquier Inversión, desinversión, adquisición, Operación Derivada, o financiamiento) que represente 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión Serie A, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación, para lo cual se requerirá del voto favorable de la totalidad de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie A en circulación, ya sea en primera o ulterior convocatoria;
- D.** Aprobar cualquier operación (incluyendo, cualquier Inversión, desinversión, adquisición, Operación Derivada, o financiamiento) que represente 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión Serie A, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones, adquisiciones o desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación y dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(i)** aquellas Partes Relacionadas respecto de los Vehículos de Inversión, sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador o cualquier Administrador sustituto, o bien, **(ii)** que representen un conflicto de interés, para lo cual se requerirá el acuerdo de los Tenedores que representen al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, en primera convocatoria; si la asamblea se reúne en virtud de segunda convocatoria, sus decisiones sobre el particular serán válidas si se aprueban por mayoría de los presentes cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles representados; en el entendido que, en los asuntos a los que se refieren los inciso (i) y (ii) anteriores, los Tenedores Relacionados se abstendrán de votar en la Asamblea de Tenedores correspondiente, sin que ello afecte los requisitos de quórum requeridos para su instalación;
- E.** Aprobar ampliaciones ya sea al Monto Total, al Monto Máximo de la Emisión Serie A y/o el Monto Máximo de la Emisión Serie B, según corresponda, o al número de Certificados, según corresponda;
- F.** Aprobar cualquier modificación en los esquemas de compensación (incluyendo la Comisión por Administración) a favor del Administrador, para lo cual se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, ya sea en primera o ulterior convocatoria; en el entendido que los Tenedores Relacionados se abstendrán de votar en la Asamblea de Tenedores correspondiente, sin que ello afecte los requisitos de quórum requeridos para su instalación;
- G.** Aprobar cualquier modificación en los esquemas de compensación a favor de los miembros del Comité Técnico, para lo cual se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en

circulación en dicho momento, en primera convocatoria; si la asamblea se reúne en virtud de segunda convocatoria, sus decisiones sobre el particular serán válidas si se aprueban por mayoría de los presentes cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles representados; en el entendido que los Tenedores Relacionados se abstendrán de votar en la Asamblea de Tenedores correspondiente, sin que ello afecte los requisitos de quórum requeridos para su instalación;

- H.** Aprobar cualquier modificación a los Fines del Fideicomiso, para lo cual se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, ya sea en primera o ulterior convocatoria;
- I.** Discutir y, en su caso, aprobar la terminación anticipada o extensión de la vigencia del Fideicomiso; con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de al menos el 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, ya sea en primera o ulterior convocatoria;
- J.** Aprobar los Lineamientos de Apalancamiento, así como cualquier modificación a los mismos;
- K.** Revocar la designación del Representante Común de los Tenedores y designar a quien deba sustituirlo en cargo, con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, ya sea en primera o ulterior convocatoria;
- L.** Instruir la sustitución del Fiduciario, con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, en primera convocatoria; si la asamblea se reúne en virtud de segunda convocatoria, sus decisiones sobre el particular serán válidas cuando se adopten por mayoría de votos de los presentes cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles representados;
- M.** Consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario o introducir cualesquiera modificaciones a los Documentos de la Emisión, (salvo en los supuestos previstos en la Cláusula 24.1 del Contrato de Fideicomiso en que no se requiere consentimiento de la Asamblea), para lo cual se requerirá del voto favorable de los Tenedores que representen al menos 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, en primera y ulteriores convocatorias;
- N.** Aprobar el destino de los recursos a ser obtenidos con cada Llamada de Capital, cuando sean al menos iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A;
- O.** Aprobar el nombramiento de Funcionarios Clave o la integración de nuevos funcionarios en caso de que ocurra un Evento de Destitución del Administrador;
- P.** Calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico;
- Q.** Aprobar (i) la suspensión o terminación anticipada del Periodo de Inversión, debido al Evento de Destitución del Administrador derivado del incumplimiento de las obligaciones de los Funcionarios Clave al Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso o derivado del cambio de Control del Administrador o del Grupo Inmobilia, o (ii) el periodo de prórroga por 1 (un) año del Periodo de Inversión, a solicitud del Administrador;

- R.** Aprobar el cambio de Control del Administrador o del Grupo Inmobilia por el voto favorable de los Tenedores que representen el 80% (ochenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación a dicha fecha;
- S.** Aprobar la designación de un Miembro Independiente que participe con voz, pero sin voto en los comités de inversión internos del Administrador.
- T.** En caso de que el Administrador sea destituido de conformidad con los términos del Contrato de Administración y hasta en tanto un administrador sustituto sea designado, instruir al Fiduciario la revocación de los poderes otorgados por el o los Vehículo de Inversión a favor del Administrador o de las Personas instruidas por el Administrador.
- U.** Aprobar, en su caso, la contratación Pasivos Financieros o el otorgamiento de garantías para garantizar obligaciones de terceros.

Asimismo, se requerirá que estén representados en la Asamblea de Tenedores, cuando menos, aquellos Tenedores que en lo individual o conjuntamente posean al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del número de Certificados Bursátiles en circulación para aprobar y llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los certificados en el RNV, de conformidad con lo señalado en el artículo 108, fracción III, de la LMV.

Quienes asistan a cualquier Asamblea de Tenedores y en cualquiera asunto a ser tratado en dicha Asamblea de Tenedores tengan un conflicto de interés deberán manifestarlo al Presidente y al Secretario de dicha asamblea y abstenerse de toda deliberación y voto al respecto.

El quórum de instalación y votación previsto en la presente Sección para cada caso, se computará únicamente tomando en consideración aquellos Certificados Bursátiles con derecho a voto respecto del asunto de que se trate.

Los Tenedores de Certificados Serie B de cualquier subserie tendrán derecho de voto en todas las Asambleas de Tenedores, salvo en aquellos asuntos cuya resolución no tenga efecto alguno sobre los Tenedores de dicha subserie, en cuyo caso, para efectos de calcular el quórum de instalación y el porcentaje de votación se considerará sólo a los Certificados que si tengan derecho a voto.

#### **15. Derecho de Oposición de los Tenedores:**

Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en lo individual o su conjunto sean titulares del 20% (veinte por ciento) o más del número de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho a oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores, y siempre y cuando 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 quince 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. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia.

#### **16. Acción de Responsabilidad:**

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

Las acciones que tengan por objeto exigir responsabilidad en términos de esta Sección, se cubrirán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso (en caso de no estar cubiertos por algún seguro contratado por el Fideicomiso) y prescribirán en cinco años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

## **17. Representante Común:**

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple mediante la firma de Título, deberá aceptar su designación como Representante Común, así como las funciones, derechos y facultades establecidas en dicho Título, de conformidad con los artículos 64 y 68 de la LMV y, en lo conducente, en la LGTOC.

### **17.1 Atribuciones del Representante Común:**

El Representante Común tendrá las obligaciones y facultades previstas en el Acta de Emisión y en el Título que ampare los Certificados Bursátiles, en las disposiciones legales y las contenidas en el Contrato de Fideicomiso a fin de salvaguardar los intereses y derechos de los Tenedores, entre las cuales se encuentran, sin limitar, las siguientes:

- (i)** Incluir su firma autógrafa en los Certificados Bursátiles y en el Acta de Emisión, en términos de la fracción XIII del Artículo 64 de la LMV, para hacer constar su aceptación, así como sus obligaciones y facultades;
- (ii)** Supervisar la constitución del Fideicomiso;
- (iii)** Supervisar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- (iv)** Verificar, con base a la información que le sea proporcionada para tales fines, el debido cumplimiento de las obligaciones a cargo del Fiduciario y del Administrador, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, al Acta de Emisión, el presente Título que documente los Certificados Bursátiles y del Contrato de Administración, así como notificar a los Tenedores, de cualquier incumplimiento de dichas obligaciones e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario y/o instruir al Fiduciario y/o instruir 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 al Patrimonio del Fideicomiso;
- (v)** La facultad de notificar a la CNBV, la Bolsa 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 presente Título que documenten los Certificados Bursátiles y el Contrato de Administración, a través de los medios que considere adecuados, sin que por tal motivo se considere incumplida la obligación de confidencialidad;
- (vi)** Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles cuando la Ley Aplicable o los términos de los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, así como convocar con el Fiduciario 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)** Otorgar y celebrar en representación de los Tenedores, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores respectiva cuando ésta se requiera, todos los documentos y/o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Fiduciario, de conformidad con el Fideicomiso y la Emisión;
- (ix)** Actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, representando a los Tenedores en relación con el pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores conforme a los Certificados Bursátiles, así como cualquier otro asunto que lo requiera;
- (x)** Llevar a cabo todas las acciones necesarias o convenientes a efecto de cumplir con las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores;
- (xi)** Llevar a cabo todos los actos necesarios o convenientes, para proteger los derechos de los Tenedores;
- (xii)** Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los Certificados Bursátiles y de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión;
- (xiii)** solicitar al Fiduciario y al Administrador, toda la información y documentación necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que (A) 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, y (B) 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 y en el entendido además, que el Fiduciario y el Administrador no serán responsables por la falta de entrega de dicha información si la misma no se encuentra en su posesión o si no tienen acceso a la misma;
- (xiv)** Proporcionar a cualquier Tenedor que así lo requiera, copias de los Reportes que le hayan sido entregados, conforme al Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración o el Título que documenten los Certificados Bursátiles, para lo cual los Tenedores deberán acreditar su tenencia con la constancia correspondiente que al efecto expida Indeval y con el listado de Tenedores expedido por el intermediario financiero de que se trate, en el entendido, que el Representante Común podrá revelar a los Tenedores cualquier información en su poder; y
- (xv)** En general, realizar todas las actividades que sean necesarias y cumplir con todas las obligaciones del Representante Común previstas en los Certificados Bursátiles, la Regulación aplicable y las prácticas del mercado de valores general.

El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y en forma de las obligaciones establecidas a cargo de las partes respectivas en el Contrato de Fideicomiso, el presente Título, el Acta de Emisión y el Contrato de Administración (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos previstas en los mismos que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles), así como el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y a las demás partes de los documentos referidos, así como a las personas que les presten servicios relacionados ya sea con los Certificados Bursátiles o con el Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo sin limitar al Auditor Externo), cualquier información o documentación que razonablemente considere necesaria o conveniente para verificar el cumplimiento de las obligaciones que se refiere el párrafo anterior. Mediante la firma del Contrato de Fideicomiso, la aceptación del encargo y la celebración del contrato de prestación de servicios correspondiente, se



entenderá que dichas Personas se obligan a cumplir con las obligaciones previstas en este párrafo. En este sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Auditor Externo y las demás partes en dichos documentos, así como dichos prestadores de servicios, tendrán la obligación de proporcionar 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, reinversiones, desinversiones, financiamientos y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que se precise, la cual estará sujeta a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 29.1 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, sin embargo, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a la obligación de confidencialidad, quienes de igual manera se encuentran sujetos a la obligación de confidencialidad. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información y documentación en los plazos antes señalados.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, el Administrador, el Comité Técnico y/o el Auditor Externo, tales como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre el valor y/o el estado del Patrimonio del Fideicomiso, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común, y que no sea formulado directamente por este último.

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

En caso de que el Representante Común no reciba la información y documentación solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el presente Título, el Acta de Emisión y/o el Contrato de Administración a cargo de las partes de los mismos, deberá solicitar inmediatamente al Fiduciario por escrito que se haga del conocimiento del público inversionista a través de la publicación de un evento relevante, dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna establecida en el Contrato de Fideicomiso, el presente Título, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración 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 Regulación aplicable, cualquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles, así como cualesquier incumplimientos y/o retraso en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario, del Administrador y de las demás personas que suscriban los documentos antes referidos, 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 el entendido que en caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, este tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

Para dar cumplimiento a todo lo anterior, el Representante Común, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 19.1 del Contrato de Fideicomiso, podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores o, en su caso, esta última podrá solicitar que se contrate, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a terceros especializados en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas anteriormente y en la

Regulación aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, el Representante Común podrá confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas según lo determine la Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la contratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos del Contrato de Fideicomiso o la Regulación aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá contratar, con previa autorización de la Asamblea de Tenedores, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, en los términos que estén indicados en dichas instrucciones que reciba para tal efecto del Representante Común, en un plazo que no deberá de exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que reciba dicha instrucción. Por el contrario, si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros, pero no existen los recursos suficientes para tales efectos en el Patrimonio del Fideicomiso, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio, así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil Federal y sus correlativos con relación a 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 especializados y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso para llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

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

Atendiendo a la naturaleza de los Certificados Bursátiles, 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 la adecuación de tal resultado a los rendimientos esperados. Tampoco deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación, aunque estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, información relativa a estos temas.

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal de éste, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del 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, las obligaciones de sus miembros, o cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del Contrato de Fideicomiso, el presente Título o la Regulación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

Para el desempeño de sus funciones, el Representante Común tendrá en todos los casos en los que se requiera su consentimiento de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, la facultad de convocar a una Asamblea de Tenedores antes de otorgar dicho consentimiento y no será responsable por los daños que pudieran derivarse de los retrasos originados por la publicación de dicha convocatoria, salvo por culpa grave, en términos de lo señalado en la fracción IV del artículo 223 de la LGTOC.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo cualesquiera actos, facultades y obligaciones que le corresponden por virtud de su encargo.

El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Fiduciario, Administrador o las personas que suscriban los Documentos de la Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido en cualquier momento, por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo. Para estos efectos, el Representante Común se obliga a llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para implementar la sustitución, a entregar toda la información y documentación que obre en su poder al representante común sustituto, así como, en general a cooperar de buena fe en la sustitución y en la toma de posesión por parte del representante común sustituto.

El Representante Común no será responsable ni asume obligación o responsabilidad alguna excepto por (1) la responsabilidad que resulte de las disposiciones previstas en el Contrato de Fideicomiso, (2) la responsabilidad que resulte de las disposiciones de la Regulación aplicable, (3) la responsabilidad que resulte del incumplimiento del Representante Común de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y (4) la responsabilidad que resulte de su negligencia grave, mala fe o dolo, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente.

## **18. Clasificación Fiscal de las Distribuciones.**

(a) El Fiduciario, a través del Administrador, llevará las cuentas contables en las que deberá registrar, exclusivamente para efectos fiscales, los ingresos que reciba, agrupados por el tipo de ingreso. En el entendido que se podrán llevar cuentas contables adicionales, el Fiduciario deberá registrar las siguientes cuentas:

- (i) cuenta relativa a intereses generados por las Inversiones así como por las Inversiones de Efectivo y las ganancias derivadas de su venta;
- (ii) cuenta relativa a dividendos derivados de las Inversiones;
- (iii) cuenta relativa a ganancias de capital generadas por la venta de acciones o partes sociales derivadas de las Inversiones;
- (iv) cuenta relativa a ingresos que, en su caso, se perciban por virtud de un arrendamiento y derivados de las Inversiones y/o Activos Inmobiliarios;
- (v) cuenta relativa al resultado fiscal producto de la venta, total o parcial, de las Inversiones y/o los Activos Inmobiliarios o derivados de cualquier desinversión, con independencia de la forma legal que adopte; y/o
- (vi) cuenta relativa a reembolsos de capital.

(b) El Fiduciario, deberá (i) notificar a los Tenedores, a través del Sistema de Información, y (ii) notificar a los intermediarios financieros mediante los cuales los Tenedores mantengan sus Certificados Bursátiles, a través de escrito entregado a Indeval, el tipo de ingreso o reembolso que para efectos fiscales distribuirá en la fecha de distribución respectiva

(c) El Fiduciario, a través del Administrador, deberá proporcionar a los Tenedores la información necesaria para que puedan cumplir con sus obligaciones fiscales en los términos de la LISR y de las demás disposiciones fiscales que le sean aplicables.

## **19. Legislación Aplicable y Jurisdicción:**

El presente Título se regirá e interpretará de conformidad con las leyes de México. El Fiduciario, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles, los Tenedores, se someten a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, México, para cualquier controversia relacionada con el presente Título, las Asambleas de Tenedores o documentos relacionados con el mismo, salvo aquellos que hayan sido previamente celebrados a la emisión del presente Título, en los que se haya establecido una jurisdicción diferente, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

**LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, INCLUYENDO AL FIDUCIARIO, EL FIDEICOMITENTE, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES Y EL REPRESENTANTE COMÚN NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, CON EXCEPCIÓN, EN EL CASO DEL FIDUCIARIO, DE LOS PAGOS POR CONCEPTO DE DISTRIBUCIONES QUE DEBA HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO ALGUNO QUE RECLAMAR A DICHS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN. EN ESTE SENTIDO, LOS ADQUIRENTES DEBERÁN ESTAR CONSIENTES DE QUE LOS CERTIFICADOS PODRÍAN NO TENER RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSIVE SER ESTE NEGATIVO.**

**CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA CIRCULAR ÚNICA, NO SERÁ NECESARIO UN NÚMERO MÍNIMO DE INVERSIONISTAS PARA EL LISTADO O MANTENIMIENTO DEL LISTADO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN LA BOLSA.**

**CUALQUIER INVERSIONISTA INSTITUCIONAL O INVERSIONISTA CALIFICADO QUE ADQUIERA CERTIFICADOS BURSÁTILES EN VIOLACION A LO ESTABLECIDO EN EL PARRAFO INMEDIATO ANTERIOR NO PODRA EJERCER LOS DERECHOS INHERENTES A LA TENENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO Y LOS DEMAS DOCUMENTOS DE LA EMISION, EXCLUSIVAMENTE POR LO QUE HACE A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE HAYAN ADQUIRIDO, MAS NO ASI RESPECTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES CORRESPONDIENTES A LA PARTICIPACION QUE ANTERIORMENTE MANTENGAN DICHS TENEDORES. NO OBSTANTE LO ANTERIOR, LOS TENEDORES EN MENCIÓN TENDRAN (I) EL DERECHO DE RECIBIR DISTRIBUCIONES EN TERMINOS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO Y (II) LA OBLIGACION DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES EN CASO DE QUE SE REALICEN LLAMADAS DE CAPITAL RESPECTO DE LA TOTALIDAD DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LOS QUE SEAN TITULARES, EN EL ENTENDIDO QUE LOS CERTIFICADOS SUBSECUENTES QUE SUSCRIBAN Y PAGUEN CON MOTIVO DE LA LLAMADA DE CAPITAL NO ESTARAN SUJETOS A LAS LIMITACIONES PREVISTAS EN ESTE PARRAFO. EL COMITÉ TÉCNICO DEBERA MANTENER INFORMADO AL FIDUCIARIO, AL ADMINISTRADOR Y AL REPRESENTANTE COMUN SOBRE LA ADQUISICION DE**

**CERTIFICADOS BURSÁTILES EN VIOLACION A LO AQUI PREVISTO, ASI COMO RESPECTO A LOS PROCESOS DE APROBACION QUE SE ENCUENTRE ANALIZANDO.**

**EL REPRESENTANTE COMÚN HACE CONSTAR LA ACEPTACIÓN DE SU CARGO.**

**EN TÉRMINOS DEL PÁRRAFO TERCERO DEL ARTÍCULO 282 DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES, EL PRESENTE TÍTULO NO TENDRÁ CUPONES ADHERIDOS, EN ESTE CASO LAS CONSTANCIAS QUE AL EFECTO EXPIDA INDEVAL HARÁN LAS VECES DE DICHOS CUPONES PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES.**

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

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

**NO EXISTE OBLIGACIÓN DEL PAGO DE PRINCIPAL O INTERESES.**


**EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN Y LOS TENEDORES SE SOMETEN A LA JURISDICCIÓN DE LOS TRIBUNALES FEDERALES CON SEDE EN LA CIUDAD DE MÉXICO, MÉXICO, PARA CUALQUIER CONTROVERSI RELACIONADA CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y DE CUALQUIER ASAMBLEA DE TENEDORES, RENUNCIANDO A CUALQUIER OTRO FUERO QUE PUDIERA CORRESPONDERLES POR CUALQUIER CAUSA.**

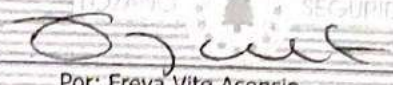
El presente Título consta de 87 (ochenta y siete) páginas y se expidió originalmente en la Ciudad de México, México, el 25 de julio de 2018, (i) fue canjeado por primera vez el 24 de noviembre de 2020 con motivo de (a) la actualización en el RNV de los Certificados Bursátiles con la finalidad de reflejar el Monto Inicial de Emisión Serie A efectivamente suscrito, y (b) la actualización de la inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles, derivado de la Primera Llamada de Capital, (ii) fue canjeado por segunda vez el 29 de marzo de 2021 con motivo de la actualización de la inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles, derivado de la Segunda Llamada de Capital, (iii) fue canjeado por tercera vez el 26 de mayo de 2021 con motivo de la actualización de la inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles, derivado de la Tercera Llamada de Capital, y (iv) es canjeado por cuarta vez el 5 de julio de 2021 con motivo de la actualización de la inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles, derivado de la Cuarta Llamada de Capital, para su depósito en administración en Indeval, justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el Depósito de Valores, y que de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Indeval que la establecida para ésta en términos de lo establecido en la LMV.

*[siguen hojas de firma]*

**El Fiduciario**

Banco InveX, S.A., Institución de Banca Múltiple, InveX Grupo Financiero,  
en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso 3319

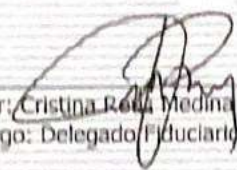
  
Por: Samantha Barquera Betancourt  
Cargo: Delegado Fiduciario

  
Por: Freya Vite Asensio  
Cargo: Delegado Fiduciario

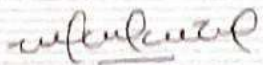
**LAS FIRMAS QUE ANTECEDEN CORRESPONDEN AL TÍTULO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO CON CLAVE DE PIZARRA INMOBCK18 EMITIDOS POR BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, COMO FIDUCIARIO EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE DESARROLLO, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. 3319, DE FECHA 18 DE MAYO DE 2018.**



CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple,  
Representante Común de los Tenedores de los  
Certificados Bursátiles



Por: Cristina Roldán Medina  
Cargo: Delegado Fiduciario



Por: Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Cargo: Delegado Fiduciario

**LAS FIRMAS QUE ANTECEDEN CORRESPONDEN AL TÍTULO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO CON CLAVE DE PIZARRA INMOBCK18 EMITIDOS POR BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, COMO FIDUCIARIO EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE DESARROLLO, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. 3319, DE FECHA 18 DE MAYO DE 2018.**

Ciudad de México, a 14 de junio de 2021

**Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero**

Torre Esmeralda I, Blvd. Manuel Ávila Camacho 40, Piso 7  
Col. Lomas de Chapultepec, Deleg. Miguel Hidalgo  
C.P. 11000, Ciudad de México, México  
Atención: Samantha Barquera Betancourt y Talina Ximena Mora Rojas

Correo Electrónico: [fcapitales@invex.com](mailto:fcapitales@invex.com); [sbarquera@invex.com](mailto:sbarquera@invex.com);

**Con copia para:**

**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple**

Cordillera de los Andes No. 265  
Col. Lomas de Chapultepec, 11000, Miguel Hidalgo,  
Ciudad de México, México  
Tel: (52 55) 5063-3914 / (52 55) 5063-3944  
Atención: Patricia Flores Milchorena  
Correo electrónico: [pflores@cibanco.com](mailto:pflores@cibanco.com)

**Asunto:** Carta de Instrucción de la Cuarta Llamada de Capital y Emisión Subsecuente de Certificados Bursátiles.

Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de Desarrollo, Administración y Pago número 3319 de fecha 18 de mayo de 2018 (según el mismo ha sido modificado de tiempo en tiempo, el "Contrato de Fideicomiso"), celebrado entre Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V. (en lo sucesivo, el "Fideicomitente"), en su carácter de Fideicomitente, Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario (el "Fiduciario"), y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Representante Común (el "Representante Común"), con la comparecencia de Inmobilia Funds, S.A. de C.V. como coinversionista.

Todos los términos que no se encuentren expresamente definidos en la presente, tendrán el significado que a los mismos se les otorga en el Contrato de Fideicomiso.

El Administrador, de conformidad con lo establecido en las Cláusulas 7.7. y 7.7.1 del Contrato de Fideicomiso, por medio de la presente, instruye al Fiduciario a:

**PRIMERA.** Realizar una Llamada de Capital, misma que deberá realizarse de conformidad con lo señalado a continuación:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| 1. Número de Llamada de Capital de los Certificados Bursátiles Serie A:             | Cuarta.              |
| 2. Fecha de inicio de la Llamada de capital de los Certificados Bursátiles Serie A: | 25 de junio de 2021. |
| 3. Fecha Ex-Derecho:  | 28 de junio de 2021. |
| 4. Fecha de Registro:   | 29 de junio de 2021. |
| 5. Fecha Límite de Suscripción:   | 1 de julio de 2021.  |



- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 6.  | Fecha de Contribución Adicional de los Certificados Bursátiles Serie A:   | 5 de julio de 2021.   |
| 7.  | Fecha de la Cuarta Emisión Subsecuente de Certificados Bursátiles Serie A:  | 5 de julio de 2021.   |
| 8.  | Monto Adicional requerido de la Cuarta Llamada de Capital de los Certificados Bursátiles Serie A:   | Hasta \$75,500,000.00 M.N. (setenta y cinco millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.) correspondientes a los Certificados Bursátiles.  |
| 9.  | Precio de colocación de cada Certificado Bursátil Adicional de los Certificados Bursátiles Serie A:   | \$6.25 M.N. (seis pesos 25/100 M.N.)  |
| 10. | Compromiso correspondiente a cada Certificado Bursátil en circulación en la Cuarta Llamada de Capital de los Certificados Bursátiles Serie A: | 0.6391538111477210  |
| 11. | Número de Certificados correspondientes a la Cuarta Llamada de Capital:   | Hasta 12,080,000 (doce millones ochenta mil) Certificados Bursátiles.   |
| 12. | Gastos de Emisión   | Los gastos de emisión estimados serán de aproximadamente \$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional).  |
| 13. | Destino de los recursos de la Cuarta Llamada de Capital de los Certificados Bursátiles Serie A  | Los recursos obtenidos se destinarán para realizar aportaciones adicionales a Inversiones ya realizadas y aprobadas por los órganos correspondientes en términos del Contrato de Fideicomiso y conforme a los Lineamientos de Inversión. Dentro de las Inversiones ya realizadas a las que se destinará parte de los recursos se encuentra (i) Mayaliah, el cual es un proyecto residencial de usos mixtos con superficie de 14,464.84 m <sup>2</sup> , que incluye 30 cuartos hoteleros y 104 departamentos, en una extraordinaria ubicación sobre el lote 13 Manzana 001, SM 002, Región 14, en Tulum, Quintana Roo, (ii) The Village, el cual es un proyecto residencial, con superficie de 28,058.15m <sup>2</sup> , ubicado en el lote 54 Subcondominio YVR-02 en el Yucatán Country Club, en la ciudad de Mérida Yucatán, (iii) Vía Montejo, el cual es un proyecto para desarrollar una torre corporativa con superficie aproximada de 5,340.23m <sup>2</sup> , sobre el macrolote ubicado en la zona norte de la Ciudad de Mérida, Yucatán, (iv) Departamentos Mayakoba, el cual es un proyecto inmobiliario residencial de departamentos que formarán parte del condominio Mayakoba, con superficie aproximada de 66,140.55 m <sup>2</sup> , sobre un macrolote ubicado en Playa del Carmen, Quintana Roo, (v) Departamentos Tlalnepantla de Baz, el cual es un proyecto inmobiliario residencial de departamentos, con superficie aproximada de 3,378m <sup>2</sup> , sobre un macrolote ubicado en |

Tlalnepantla de Baz, Estado de México, (vi) The Park San Luis Potosí, el cual es un proyecto de usos mixtos con 300 unidades residenciales y 1 torre corporativa de aproximadamente 9,000 m<sup>2</sup> de área neta vendible ubicado en la mejor zona de San Luis Potosí, y (vii) Hotel Hyatt Place, el cual es un proyecto para desarrollar un hotel de de categoría servicios selectos con 142 habitaciones ubicado en el mejor desarrollo de usos mixtos de Mérida, Yucatán.

Asimismo, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 7.1.1., numeral (vi), del Contrato de Fideicomiso, se adjunta a la presente como Anexo "A" el formato de Carta de Ofrecimiento que deberá suscribir cada Tenedor, a través de la casa de bolsa o entidad financiera con la que mantengan sus Certificados Bursátiles.

**SEGUNDA.** En términos de la fracción II del artículo 14 y del artículo 21 de la Circular Única de Emisoras, solicite a la CNBV la autorización para llevar a cabo la actualización de la inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles que vayan a ser emitidos al amparo de la Llamada de Capital cuyos términos y condiciones se describen anteriormente.

**TERCERA.** Llevar a cabo todos los actos necesarios o convenientes en relación con la Emisión Subsecuente, incluyendo sin limitar, celebrar los documentos para llevar a cabo la actualización de la inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles, el canje del Título que ampara los Certificados Bursátiles en Indeval.

**CUARTA.** Realizar la publicación de cualquier aviso o evento relevante que sea necesario en los términos del Contrato de Fideicomiso, la LMV y la Circular de Emisoras (incluyendo aquéllos a que hacen referencia los artículos 34 fracción IV y fracción VI, 35 Bis, y 50 de la Circular de Emisoras);

**QUINTA.** Llevar a cabo todos los demás actos que le pudiera instruir el Administrador para tal efecto.

**SEXTA.** Anunciar la Llamada de Capital referida en la instrucción a través del aviso de Llamada de Capital que se adjunta a la presente carta instrucción como Anexo "B" a través de EMISNET; en el entendido que dicho anuncio deberá publicarse de manera recurrente cada 2 (dos) Días Hábiles contados a partir del 25 de junio de 2021 y hasta la Fecha Límite de Suscripción.

Sin más por el momento, quedamos a sus órdenes.

*[sigue hoja de firma]*



**EL FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR**

INMOBILIA MANAGEMENT I, S.A.P.I. DE C.V.

Nombre: Mauricio Gerardo López Rivera  
Cargo: Apoderado

*La presente hoja de firma corresponde a la carta instrucción de la cuarta llamada de capital y emisión subsecuente de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo identificados con clave de pizarra "INMOBCK 18".*

**Anexo A****Carta de Ofrecimiento**

[•] de [•] de 2021

**Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero**

Torre Esmeralda I, Blvd. Manuel Ávila Camacho 40, Piso 7

Col. Lomas de Chapultepec, Deleg. Miguel Hidalgo

C.P. 11000, Ciudad de México, México

Atención: Samantha Barquera Betancourt y Talina Ximena Mora Rojas]

Correo Electrónico: [fcapitales@invex.com](mailto:fcapitales@invex.com); sbarquera@invex.com

Hacemos referencia (i) al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de Desarrollo, Administración y Pago número 3319 de fecha 18 de mayo de 2018 (según el mismo ha sido modificado de tiempo en tiempo, el "Contrato de Fideicomiso"), celebrado entre Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V. (en lo sucesivo, el "Fideicomitente"), en su carácter de Fideicomitente, Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario (el "Fiduciario"), y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Representante Común (el "Representante Común"), con la comparecencia de Inmobilia Funds, S.A. de C.V. como coinversionista, y (ii) a la cuarta llamada de capital a ser realizada por el Fiduciario, en virtud de la cual se colocarán hasta [12,080,000 ] [(doce millones ochenta mil)] Certificados Bursátiles el día [5 de julio de 2021] (la "Cuarta Emisión Subsecuente"), al amparo del Contrato de Fideicomiso, del Acta de Emisión y del Título. Los términos utilizados con mayúscula inicial y no definidos de cualquier otra forma en la presente Carta de Ofrecimiento 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 Cuarta Emisión Subsecuente que le corresponde suscribir al Tenedor Registrado señalado en el inciso (a) inmediato anterior asciende a la cantidad de [•] Certificados.
- c) Se precisa que los datos de la cuenta en Indeval a la cual deberán acreditarse al Tenedor Registrado los Certificados de la Cuarta Emisión Subsecuente son los siguientes: [*incluir datos de la cuenta en Indeval*].
- d) El Tenedor Registrado se obliga a pagar la cantidad total de \$[•], cantidad resultante de multiplicar el Precio por Certificado de la Cuarta Llamada de Capital por el número de Certificados de la Cuarta 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 Cuarta Llamada de Capital.
- e) La presente carta de cumplimiento se entrega al Fiduciario en la Fecha Límite de Suscripción.

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

Nombre: [•]

Cargo: [•]



**Anexo B**

**Aviso de Llamada de Capital**

**AVISO DE LLAMADA DE CAPITAL  
CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO  
SUJETOS A LLAMADAS DE CAPITAL**



**Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V.  
Administrador, Fideicomitente y Fideicomisario  
en Segundo Lugar**

**Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Invex Grupo Financiero  
Fiduciario**

**AVISO INFORMATIVO RESPECTO DE LA ACTUALIZACIÓN DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES PARA LLEVAR A CABO LA CUARTA EMISIÓN SUBSECUENTE DE HASTA 12,080,000 (DOCE MILLONES OCHENTA MIL) CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO SERIE A, SUJETOS A LLAMADAS DE CAPITAL, SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "INMOBCK 18", (LOS "CERTIFICADOS"), EMITIDOS POR BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO CONFORME AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. 3319 (EL "FIDEICOMISO" O EL "CONTRATO DE FIDEICOMISO"), EL ACTA DE EMISIÓN Y EL PROSPECTO (LA "ACTUALIZACIÓN").**

**MONTO DE LA CUARTA EMISIÓN SUBSECUENTE  
HASTA \$75,500,000.00 M.N. (SETENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**

**MONTO EFECTIVAMENTE SUSCRITO EN LA CUARTA EMISIÓN SUBSECUENTE  
\$[75,500,000.00] ([SETENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL] PESOS 00/100 M.N.).**

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente aviso tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en el Contrato de Fideicomiso.

De conformidad con los términos y condiciones contenidos en la Cláusula Séptima, Cláusula 7.7 del Contrato de Fideicomiso y en la Cláusula Tercera, Sección 3.6 del Acta de Emisión, el Emisor realiza una Emisión Subsecuente al amparo de la Cuarta Llamada de Capital, cuyos términos principales fueron los siguientes:

Número de Llamada de Capital:	Cuarta.
Fecha de Inicio de la Llamada de Capital:	25 de junio de 2021.
Fecha Ex-Derecho:	28 de junio de 2021.
Fecha de Registro:	29 de junio de 2021.
Fecha Límite de Suscripción:	1 de julio de 2021.
Posible prórroga de la Fecha Límite de Suscripción:	[no aplica] [2 de julio de 2021].
Posible prórroga de la Fecha de Emisión Subsecuente:	[no aplica] [6 de julio de 2021].
Fecha de Canje del Título de Certificados Bursátiles Serie A:	5 de julio de 2021.
Fecha de Contribución Adicional de Certificados Bursátiles Serie A:	5 de julio de 2021.

Fecha de la Cuarta Emisión Subsecuente de Certificados Bursátiles Serie A:	5 de julio de 2021.
Periodo de Cura:	[no aplica] [hasta el 12 de julio de 2021]
Fecha de Canje del Título de Certificados Bursátiles Serie A por el Periodo de Cura:	[no aplica] [12 de julio de 2021]
Fecha de publicación del Aviso con Fines Informativos definitivo:	5 de julio de 2021.
Precio de colocación de cada Certificado Bursátil Subsecuente Serie A:	\$6.25 M.N. (seis pesos 25/100 M.N.)
Compromiso por Certificado Bursátil Serie A correspondiente a cada Tenedor:	0.6391538111477210
Número de Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Emisión Inicial:	5,500,000 (cinco millones quinientos mil)
Monto de la Emisión Inicial de Certificados Bursátiles Serie A:	\$550,000,000.00 (quinientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.)
Número de Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Primera Emisión Subsecuente:	Hasta 1,400,000 (un millón cuatrocientos mil)
Monto de los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Primera Emisión Subsecuente:	Hasta \$70'000,000.00 M.N. (setenta millones de] Pesos 00/100 M.N.) correspondientes a los Certificados Bursátiles.
Número de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos correspondientes a la Primera Emisión Subsecuente:	1,399,996 (un millón trescientos noventa y nueve mil novecientos noventa y seis).
Monto efectivamente suscrito de los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Primera Emisión Subsecuente:	\$69,999,800.00 M.N. (sesenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil ochocientos Pesos 00/100 M.N.) correspondientes a los Certificados Bursátiles.
Número Total de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos considerando la Emisión Inicial y la Primera Emisión Subsecuente:	6,899,996 (seis millones ochocientos noventa y nueve mil novecientos noventa y seis) Certificados Bursátiles.
Monto Total de los Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos, considerando la Emisión Inicial y la Primera Emisión Subsecuente:	\$619,999,800.00 (seiscientos diecinueve millones novecientos noventa y nueve mil ochocientos pesos 00/100 M.N.)
Número de Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Segunda Emisión Subsecuente:	Hasta 7,200,000 (siete millones doscientos mil)
Monto de los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Segunda Emisión Subsecuente:	Hasta \$180'000,000.00 M.N. (ciento ochenta millones de Pesos 00/100 M.N.) correspondientes a los Certificados Bursátiles.

Número de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos correspondientes a la Segunda Emisión Subsecuente:	7,199,996 (siete millones ciento noventa y nueve mil novecientos noventa y seis)
Monto efectivamente suscrito de los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Segunda Emisión Subsecuente:	\$179'999,900.00 M.N. (ciento setenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos Pesos 00/100 M.N.) correspondientes a los Certificados Bursátiles.
Número Total de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente y la Segunda Emisión Subsecuente:	14,099,992 (catorce millones noventa y nueve mil novecientos noventa y dos) Certificados Bursátiles.
Monto Total de los Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos, considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente y la Segunda Emisión Subsecuente:	\$799,999,700.00 (setecientos noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil setecientos pesos 00/100 M.N.)
Número de Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Tercera Emisión Subsecuente:	Hasta 4,800,000 (cuatro millones ochocientos mil) Certificados Bursátiles.
Monto de los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Tercera Emisión Subsecuente:	Hasta \$60,000,000.00 M.N. (sesenta millones de Pesos 00/100 M.N.) correspondientes a los Certificados Bursátiles.
Número de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos correspondientes a la Tercera Emisión Subsecuente:	4,799,997 (cuatro millones setecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y siete).
Monto efectivamente suscrito de los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Tercera Emisión Subsecuente:	\$59,999,962.50 M.N. (cincuenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos sesenta y dos Pesos 50/100 M.N.)] correspondientes a los Certificados Bursátiles.
Número Total de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente, la Segunda Emisión Subsecuente y la Tercera Emisión Subsecuente:	18,899,989 (dieciocho millones ochocientos noventa y nueve mil novecientos ochenta y nueve) Certificados Bursátiles.
Monto Total de los Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos, considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente y la Segunda Emisión Subsecuente:	\$859,999,662.50 (ochocientos cincuenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil seiscientos sesenta y dos pesos 50/100 M.N.).
Número de Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Cuarta Emisión Subsecuente:	Hasta 12,080,000 (doce millones ochenta mil) Certificados Bursátiles.
Monto de los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Cuarta Emisión Subsecuente:	Hasta \$75,500,000.00 M.N. (setenta y cinco millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.) correspondientes a los Certificados Bursátiles.
Número de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos correspondientes a la Cuarta Emisión Subsecuente:	[12,080,000 (doce millones ochenta mil)] Certificados Bursátiles.



Monto efectivamente suscrito de los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Cuarta Emisión Subsecuente:

[\$75,500,000.00 M.N. (setenta y cinco millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.)] correspondientes a los Certificados Bursátiles.

Periodo de Cura y Prórroga:

Cualquier Tenedor que no haya suscrito los Certificados Bursátiles que le correspondían en cualquier Llamada de Capital, podrá subsanar el incumplimiento antes y hasta la fecha de la terminación del Periodo de Cura, el cual consiste en un periodo de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir del Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, plazo que será otorgado con la finalidad de que los Tenedores cumplan con el pago de las Contribuciones Adicionales en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, mediante la realización del pago de **(i)** la totalidad del Monto Adicional Requerido, y **(ii)** una Comisión por Incumplimiento, la cual será calculada por el Administrador, tomando como base el Monto Adicional Requerido no pagado desde la fecha del incumplimiento y hasta la fecha de pago correspondiente entre 360 (trescientos sesenta) días, aplicando la tasa de interés que resulte de multiplicar por 2 (dos) la TIIE vigente en dicho momento por un plazo de hasta 28 (veintiocho) días.

Número de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos correspondientes a la Cuarta Emisión Subsecuente en Periodo de Cura:

[no aplica] [12,080,000 (doce millones ochenta mil)].

Número de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos correspondientes a la Cuarta Emisión Subsecuente considerando la Prórroga en la Fecha Límite de Suscripción:

[no aplica] [12,080,000 (doce millones ochenta mil)].

Monto efectivamente suscrito de los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Cuarta Emisión Subsecuente en Periodo de Cura:

[no aplica] [\$75,500,000.00 M.N. (setenta y cinco millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.)] correspondiente a los Certificados Bursátiles.

Monto efectivamente suscrito de los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Cuarta Emisión Subsecuente considerando la Prórroga en la Fecha Límite de Suscripción:

[no aplica] [\$75,500,000.00 M.N. (setenta y cinco millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.)] correspondientes a los Certificados Bursátiles.

Número Total de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente, la Segunda Emisión Subsecuente, la Tercera Emisión Subsecuente y la Cuarta Emisión Subsecuente:

[30,979,989] ([treinta millones novecientos setenta y nueve mil novecientos ochenta y nueve]) Certificados Bursátiles.

Número Total de Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente, la Segunda Emisión Subsecuente, la Tercera Emisión Subsecuente y la Cuarta Emisión

[no aplica] [30,979,989] ([treinta millones novecientos setenta y nueve mil novecientos ochenta y nueve]) Certificados Bursátiles.

Subsecuente (el cual incluye, en su caso, los Certificados Bursátiles suscritos en Periodo de Cura y considerando la Prórroga de la Fecha Límite de Suscripción):

Monto Total de los Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos, considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente, la Segunda Emisión Subsecuente, la Tercera Emisión Subsecuente y la Cuarta Emisión Subsecuente:

[\$935,499,662.50 (novecientos treinta y cinco millones cuatrocientos noventa y nueve mil seiscientos sesenta y dos pesos 50/100 M.N.)]

Monto Total de los Certificados Bursátiles Serie A efectivamente suscritos, considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente, la Segunda Emisión Subsecuente, la Tercera Emisión Subsecuente y la Cuarta Emisión Subsecuente (el cual incluye, en su caso, el Monto Total de los Certificados Bursátiles suscritos en Periodo de Cura y considerando la Prórroga de la Fecha Límite de Suscripción):

[no aplica] [\$935,499,662.50 (novecientos treinta y cinco millones cuatrocientos noventa y nueve mil seiscientos sesenta y dos pesos 50/100 M.N.)]

Monto Total restante de los Certificados Bursátiles Serie A considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Subsecuente, la Segunda Emisión Subsecuente, la Tercera Emisión Subsecuente y la Cuarta Emisión Subsecuente:

[\$1,814,500,337.50 (mil ochocientos catorce millones quinientos mil trescientos treinta y siete pesos 50/100 M.N.)]

Posible destino de los recursos:

Los recursos obtenidos se destinarán para realizar aportaciones adicionales a Inversiones ya realizadas y aprobadas por los órganos correspondientes en términos del Contrato de Fideicomiso y conforme a los Lineamientos de Inversión. Dentro de las Inversiones ya realizadas a las que se destinará parte de los recursos se encuentra (i) Mayaliah, el cual es un proyecto residencial de usos mixtos con superficie de 14,464.84 m<sup>2</sup>, que incluye 30 cuartos hoteleros y 104 departamentos, en una extraordinaria ubicación sobre el lote 13 Manzana 001, SM 002, Región 14, en Tulum, Quintana Roo, (ii) The Village, el cual es un proyecto residencial, con superficie de 28,058.15m<sup>2</sup> ubicado en el lote 54 Subcondominio YVR-02 en el Yucatán Country Club, en la ciudad de Mérida Yucatán, (iii) Vía Montejo, el cual es un proyecto para desarrollar una torre corporativa con superficie aproximada de 5,340.23m<sup>2</sup>, sobre el macrolote ubicado en la zona norte de la Ciudad de Mérida, Yucatán, (iv) Departamentos Mayakoba, el cual es un proyecto inmobiliario residencial de departamentos que formarán parte del condominio Mayakoba, con superficie aproximada de 66,140.55 m<sup>2</sup>, sobre un macrolote ubicado en Playa del Carmen, Quintana Roo, (v) Departamentos Tlalnepantla de Baz, el cual es un proyecto inmobiliario residencial de departamentos, con superficie aproximada de 3,378m<sup>2</sup>, sobre un macrolote ubicado en Tlalnepantla de Baz, Estado de México, (vi) The Park

San Luis Potosí, el cual es un proyecto de usos mixtos con 300 unidades residenciales y 1 torre corporativa de aproximadamente 9,000 m<sup>2</sup> de área neta vendible ubicado en la mejor zona de San Luis Potosí, y (vii) Hotel Hyatt Place, el cual es un proyecto para desarrollar un hotel de de categoría servicios selectos con 142 habitaciones ubicado en el mejor desarrollo de usos mixtos de Mérida, Yucatán.

Gastos de Emisión:

Los gastos de emisión estimados serán de aproximadamente \$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional).

**EL REPRESENTANTE COMÚN TENDRÁ EL DERECHO DE SOLICITAR AL FIDUCIARIO, EL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR Y AL AUDITOR EXTERNO ASÍ COMO A LAS PERSONAS QUE LES PRESTEN SERVICIOS RELACIONADOS YA SEA CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES O CON EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, LA INFORMACIÓN PARA VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO EN TIEMPO Y EN FORMA DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS A CARGO DE LAS PARTES RESPECTIVAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO, EL TÍTULO CORRESPONDIENTE, EL ACTA DE EMISIÓN Y EL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN, INCLUYENDO SIN LIMITAR, LA INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN QUE CONSIDERE NECESARIA. PARA ESTOS EFECTOS, LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS ESTABLECE QUE EL REPRESENTANTE COMÚN PUEDE, PERO NO TIENE LA OBLIGACIÓN DE PRACTICAR VISITAS O INSPECCIONES PARA VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE TODAS LAS PARTES DE LOS DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN. AL SER FACULTADES (MAS NO OBLIGACIONES) DEL REPRESENTANTE COMÚN EL SOLICITAR LA INFORMACIÓN Y REALIZAR LAS VISITAS, ES POSIBLE QUE EL REPRESENTANTE COMÚN NO SOLICITE DICHA INFORMACIÓN NI REALICE LAS VISITAS.**

**DE CONFORMIDAD CON LA CLÁUSULA SÉPTIMA, CLÁUSULA 7.7 DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO Y EN LA CLÁUSULA TERCERA, SECCIÓN 3.6 DEL ACTA DE EMISIÓN, CADA TENEDOR QUE AL CIERRE DE OPERACIONES DE LA FECHA DE REGISTRO ESPECIFICADA ANTERIORMENTE, SEA TITULAR DE CERTIFICADOS EN TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE, (1) DEBERÁ OFRECER SUSCRIBIR, A MÁS TARDAR EN LA FECHA LÍMITE DE SUSCRIPCIÓN, LOS CERTIFICADOS QUE LE CORRESPONDA SUSCRIBIR CONFORME A LA PRESENTE LLAMADA DE CAPITAL CON BASE EN EL COMPROMISO ESPECIFICADO ANTERIORMENTE, Y (2) DEBERÁ PAGAR DICHS CERTIFICADOS EN LA FECHA DE EMISIÓN SUBSECUENTE Y DE LIQUIDACIÓN DE LA CUARTA LLAMADA DE CAPITAL. EL NÚMERO DE CERTIFICADOS QUE DEBERÁ OFRECER SUSCRIBIR Y PAGAR SE DETERMINARÁ MULTIPLICANDO EL COMPROMISO ESPECIFICADO ANTERIORMENTE, POR EL NÚMERO DE CERTIFICADOS DE LOS QUE SEA TITULAR AL CIERRE DE OPERACIONES EN LA FECHA DE REGISTRO, REDONDEADO AL ENTERO INFERIOR MÁS PRÓXIMO.**

**SALVO POR EL INCREMENTO EN EL NÚMERO Y MONTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES CON MOTIVO DE LA CUARTA LLAMADA DE CAPITAL, LAS DEMÁS CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO SUFRIERON CAMBIOS.**

**CONSECUENCIAS PARA LOS TENEDORES QUE INCUMPLAN CON RESPECTO DE LA CUARTA LLAMADA DE CAPITAL.**

Conforme al mecanismo de Llamadas de Capital descrito en la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso, y de conformidad con lo que se establezca en el Acta de Emisión, si un Tenedor de Certificados Bursátiles existente no suscribe y/o paga en su totalidad los Certificados Bursátiles Subsecuentes que se emitan en la CUARTA Llamada de Capital y que le correspondan conforme a su tenencia, se verá sujeto a una Dilución Punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados Bursátiles Subsecuentes conforme a su Compromiso por Certificado. En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles de los que sea titular antes de la Cuarta Emisión Subsecuente respecto de los Certificados Bursátiles en circulación después de la Cuarta Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Cuarta Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso por Certificado, y la parte proporcional

acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles Subsecuentes que se emitieron en la Cuarta Emisión Subsecuente.

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 en lo siguiente:

- A.** En las Distribuciones a los Tenedores que realice el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso, y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados Bursátiles, ya que dichas Distribuciones a los Tenedores y pagos se realizarán con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento en que se lleven a cabo;
- B.** En los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se adoptan, y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen, con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento que se celebren las Asambleas de Tenedores o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;
- C.** En los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, toda vez que dichos derechos se calculan con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento de designación o en el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico; y
- D.** En el derecho a suscribir Certificados Bursátiles Subsecuentes que se emitan en Emisiones Subsecuentes, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular cada Tenedor en la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados Bursátiles que adquirió dicho Tenedor respecto de la Emisión Inicial.

Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, los montos contribuidos por los Tenedores que hayan incumplido con el pago de una Contribución Adicional hasta la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente (o, en su caso, concluido el Periodo de Cura), continuarán formando parte del Patrimonio del Fideicomiso sin que proceda su devolución.

De conformidad con lo descrito anteriormente, existe la posibilidad de que uno o más Tenedores no contribuyan los montos que les corresponda conforme a las Llamadas de Capital. Si alguno de los Tenedores no acude a la Cuarta Llamada de Capital y no paga los Certificados Subsecuentes que se coloquen en una Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso Total, el Fideicomiso podría verse imposibilitado para cumplir con el plan de negocios y Periodo de Inversión que se establece en el Prospecto de colocación de los Certificados, e incidir negativamente en la rentabilidad de los Certificados Bursátiles. Adicionalmente, se podría perder la posibilidad de realizar una o más Inversiones y el Fideicomiso podría tener que pagar penas y gastos al respecto. Estos hechos constituyen un riesgo adicional a aquellos derivados de las Inversiones que realice el Fideicomiso que se establecen en el plan de negocios.

Ninguno de los Tenedores tendrá la obligación de suscribir y pagar Certificados Subsecuentes por un monto mayor al Compromiso Total que haya adquirido a la Fecha de Emisión Inicial o que le derive de la adquisición posterior de Certificados Bursátiles; sin embargo, en caso que algún Tenedor incumpla con el pago de una Contribución Adicional, los Certificados Subsecuentes que le corresponderían a dicho Tenedor serán cancelados, sin que se genere una obligación de los demás Tenedores de adquirir dichos Certificados Subsecuentes.

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

Los Certificados Bursátiles se encuentran inscritos bajo el número 2362-1.80-2018-067 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. Dichos Certificados fueron emitidos al amparo del oficio de autorización de inscripción y oferta No. 153/12075/2018 de fecha 23 de julio de 2018, emitido por la CNBV.

Asimismo, el 2 de septiembre de 2020, el Emisor presentó ante la CNBV una solicitud de autorización para llevar a cabo la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los Certificados Bursátiles con la finalidad de reflejar el Monto Inicial de Emisión Serie A efectivamente suscrito y actualizar el Monto Máximo de la Emisión Serie A y

el Monto Total. Dicha actualización fue autorizada por la CNBV mediante oficio número 153/12866/2020 de fecha 12 de noviembre de 2020 y con el número de inscripción 2362-1.80-2020-152.

Los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión Subsecuente se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 2362-1.80-2020-153 de conformidad con el oficio de autorización número 153/12872/2020 de fecha 17 de noviembre de 2020 emitido por la CNBV.

Los Certificados Bursátiles de la Segunda Emisión Subsecuente se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 2362-1.80-2021-169 de conformidad con el oficio de autorización número 153/10026330/2021 de fecha 22 de marzo de 2021 emitido por la CNBV.

Los Certificados Bursátiles de la Tercera Emisión Subsecuente se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 2362-1.80-2021-172 de conformidad con el oficio de autorización número 153/10026523/2021 de fecha 18 de mayo de 2021 emitido por la CNBV.

Los Certificados Bursátiles de la Cuarta Emisión Subsecuente se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 2362-1.80-[\*]-[\*] de conformidad con el oficio de autorización número 153/[\*]/2021 de fecha [\*] de junio de 2021 emitido por la CNBV.

La actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los Certificados mencionados en el presente aviso se encuentra en trámite.

El Prospecto y este aviso de Llamada de Capital pueden ser consultados en Internet en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), en el portal de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), así como en el portal del Fiduciario: [www.invexfiduciario.com](http://www.invexfiduciario.com).



**Anexo C**

**Actas del Comité Técnico**

**SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO NÚMERO F3319  
29 DE NOVIEMBRE DE 2018**

---

En la Ciudad de México, a las 10:00 horas del día 29 de noviembre de 2018, los miembros del Comité Técnico del fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, administración y pago número 3319 celebrado el 18 de mayo de 2018, según el mismo fue modificado y reexpresado el 19 de julio de 2018 (el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso") cuyos nombres y firmas aparecen al pie de la presente acta, celebraron una sesión en la que la totalidad de los miembros de dicho Comité participaron (la "Sesión"), previa convocatoria de la misma enviada por correo electrónico a todos los integrantes con fecha 21 de noviembre de 2018. Los términos con mayúscula inicial que no se definan en la presente acta, tendrán los significados que se les atribuyen en el Contrato de Fideicomiso.

Estuvieron también presentes como invitados a la sesión, vía telefónica, la Act. Sandra Alicia Sirahí Berruero Alvarado en representación del Fiduciario y en manera presencial Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V. (indistintamente como "Inmobilia" o el "Administrador"), como fideicomitente, administrador, y fideicomisario en segundo lugar, representada por los señores Roberto Miguel Kelleher Vales y Mauricio Gerardo López Riviera, en carácter de apoderados de dicha sociedad, la señora Claudia Gisela de la Borbolla Perales y el señor Roberto Cerecedo Peláez, funcionarios del Adminsitrador.

Actuó como Presidente de la sesión el señor Roberto Miguel Kelleher Vales y actuó como secretario el del propio Comité Técnico, el señor Mauricio Gerardo López Riviera.

Toda vez que se encuentran presentes la totalidad de los miembros del Comité Técnico con derecho a voto, el Presidente declaró legalmente instalada la Sesión y válidos todos los acuerdos que en ella se tomen.

De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso, se discutieron en la presente Sesión, los puntos contenidos en el siguiente:

**ORDEN DEL DÍA**

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para llevar a cabo una Inversión consistente en la adquisición de un Activo Inmobiliario en Tulum, Quintana Roo para su desarrollo, en términos de la propuesta descrita en el Memorándum de Inversión correspondiente.
- II. Designación de delegados para, en su caso, formalizar y dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Sesión.

Aprobado el Orden del Día por la totalidad de los miembros del Comité Técnico, los puntos contenidos en el mismo se desahogaron de la siguiente forma:

**PUNTO UNO.** En desahogo del primer punto del Orden del Día, el Secretario cedió la palabra al señor Roberto Cerecedo Peláez con el propósito de que expusiera y explicara los temas relevantes respecto de un proyecto residencial de usos mixtos que el Administrador pretende llevar a cabo en

el lote 13 Manzana 001, SM 002, Región 14, en Tulum, Quintana Roo, con superficie de 14,464.84 m<sup>2</sup>.

Se comenzó con una lectura rápida del memorándum de inversión que se envió a los miembros del Comité Técnico con fecha previa, exponiendo las generalidades, descripción y ubicación del predio.

En uso de la palabra, el Presidente comentó que las grandes cadenas hoteleras comienzan a ser obsoletas y que específicamente en Tulum gran parte de cuartos hoteleros se rentan bajo la plataforma Airbnb y esquemas similares y que las mejores unidades y precios se encuentran bajo dicho concepto, por lo que es muy funcional y atractivo la operación de condominios como condotel, proponiendo que para el proyecto de usos mixtos que se sugiere, el ticket de entrada para los departamentos sea de 2.9 millones de pesos.

El Presidente continuó en uso de la palabra y comentó el caso de otros desarrollos en los que se ha involucrado en los cuales los clientes requieren y solicitan servicio de cuarto aun en su vivienda, por lo que los cuartos hotelero han surgido como una atractiva herramienta de inversión ya que, con la opción de integrar tales cuartos hoteleros a un pool de rentas y que en ellos se provea servicio de hotel. Así, los clientes optan por utilizar su propiedad durante un periodo anual y el resto del tiempo lo ponen en renta y con tales ingresos logran mantener el costo de la unidad. Se propone a la empresa hotelera BANYAN TREE para que su marca CASSIA, pueda manejarse como una de las opciones para operar los cuartos hoteleros en el proyecto de referencia.

El Secretario de la sesión, comentó que el origen de la tierra en Tulum es un tema complicado y el no tener mucha tierra regular ha complicado la propiedad inmobiliaria en la zona, lo que hace más atractivo este proyecto pues se cuenta con tierra estratégicamente ubicada y cuya propiedad es completamente regular.

En este caso, la propuesta es contar con aproximadamente 30 cuartos hoteleros y 104 departamentos lo que hace interesante al proyecto para las cadenas hoteleras que están entrando a ese mercado como la indicada anteriormente.

Se comentó también del tema de la energía eléctrica en la zona, ya que varios propietarios de hoteles se han negado a contar con energía eléctrica para que no se pierda el concepto Tulum que es rústico para hípsters de alto nivel adquisitivo, mantener la esencia del lugar como comunidad auténtica.

El Presidente enseña el plano de Tulum explicando hacia donde pudiera ubicarse el nuevo aeropuerto de la Riviera Maya lo que igual hace muy atractiva la ubicación propuesta.

El Secretario comentó que el terreno es propiedad de una parte relacionada de Inmobilia y que por tanto, en cumplimiento de lo señalado en el Fideicomiso, procedía realizar un segundo avalúo con el objeto de confirmar el valor ya determinado.

En cuanto al cumplimiento por parte de la inversión propuesta, de los Lineamientos de Inversión señalados en el Fideicomiso, el Secretario manifestó que el único que no se cumple se refiere a la población mínima que debe de existir en el lugar, ya que la misma no se cubre en este caso; sin embargo, se considera que la afluencia de población flotante en la zona hace que se cumpla con el parámetro.



Se comentó que la inversión requerida por parte del Fideicomiso, son 128'000,000.00 (ciento veintiocho millones de pesos 00/100 M.N.), equivalente a menos del 5% del monto total comprometido de la emisión de los certificados de Fiduciarios de desarrollo (INMOBCK18), mismos que se complementarán con la coinversión de \$17,500,000.00 (diecisiete millones quinientos mil pesos 11/100 M.N.) por parte de Inmobilia Funds, como co-inversionista.

Se explicó a detalle la estructura del proyecto con departamentos y condohotel, además de 108 locales comerciales y el Secretario explicó en qué consistirán los entregables en cada una de las etapas, manifestando que en virtud del concepto de Tulúm se trata en todos los casos de zonas abiertas con grandes espacios de convivencia.

Se reiteró que Aldea Zama, complejo en el que se ubica el lote de terreno, es el único desarrollo integral y con toda la infraestructura y servicios en la zona, comentando que los servicios hospitalarios más cercanos están en Playa del Carmen, Mérida y Cancún.

El señor Cerecedo procedió a explicar los diferentes desarrollos que hay en la zona en Aldea Zama, manifestando que ahí se ubican 23 de los 39 desarrollos de la zona. Se explicó también el inventario de los desarrollos que existen actualmente, cuales son las de mayor venta, precios similares al proyecto propuesto.

Se procedió al análisis hotelero, manifestando el Administrador que se encuentra en pláticas con Banyan Tree, para que administre el condo-hotel bajo su marca Cassia.

Se procedió a explicar y analizar el resumen financiero.

Se explicó el esquema de ventas a través de la fuerza de ventas del propio administrador así como en cierta medida también de brokers locales, manifestando que las ventas normalmente se inician con un Friends & Family.

El Secretario manifestó que la estructura de inversión propuesta cumple con las condiciones consistentes en que Inmobilia Funds, S.A. de C.V. como Co-inversionista del Fideicomiso, invierta al menos 10% del monto requerido y que ningún inversionista por si solo invierta más del 80%.

A pregunta de los miembros del Comité Técnico, el Presidente explicó a grandes rasgos sobre la obtención de la Manifestación de Impacto Ambiental que será necesaria para el proyecto y se expusieron los probables riesgos de inversión y formas de mitigarlos.

Se explicó el avalúo del lote realizado por DELOITTE y en virtud de que el mismo es propiedad de una parte relacionada al Administrador, en cumplimiento con lo establecido en el contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico solicitó la designación de otro valuador para confirmar el avalúo a lo cual los miembros no relacionados al administrador, estuvieron de acuerdo en designar a CBRE Mexico ya que cuenta con la experiencia en este tipo de proyectos.

Una vez desahogado el punto anterior, aprobado por unanimidad de votos de los presentes, la Sesión adoptó el siguiente:

### ACUERDO

**"PRIMERO.** Se aprueba la inversión para el desarrollo del proyecto a ubicarse en el lote 13 Manzana 001, SM 002, Región 14, en Tulum, Quintana Roo, con superficie de 14,464.84 m2 sujeta a confirmar el valor del terreno con un segundo avalúo."

**"SEGUNDA.** Se acuerda designar a CBRE México a efecto de realizar este segundo avalúo a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en el contrato de fideicomiso."


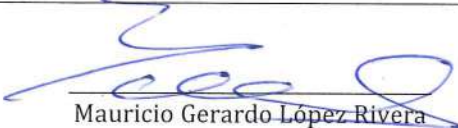
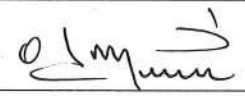
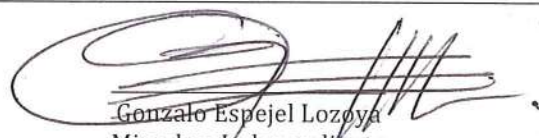
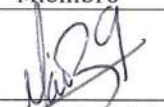
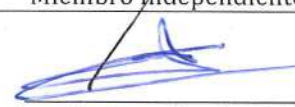
**PUNTO DOS.** En relación con el sexto punto del Orden del Día, los miembros del Comité Técnico discutieron sobre la necesidad de designar delegados que den cumplimiento a las resoluciones tomadas por la sesión y, en su caso, las formalicen como proceda.

Después de haber discutido lo anterior, los miembros del Comité Técnico, por unanimidad, adoptaron el siguiente:

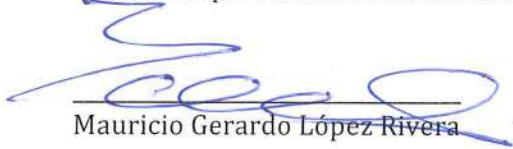
### ACUERDO

**"PRIMERO.** En relación con el último punto del orden del día, por unanimidad de votos de los miembros del Consejo se acordó designar a Claudia Gisela de la Borbolla Perales, [\*], Maurice Berkman Baksht y Sofía Montes de Oca Márquez como delegados especiales, para que en caso de ser necesario, cualquiera de ellos indistintamente en nombre y representación de la Sociedad y los presentes, comparezca ante cualquier Notario Público de su elección a formalizar toda o en parte el acta de esta Sesión, si lo considera necesario o conveniente, así como para llevar a cabo los actos necesarios para formalizar y dar cumplimiento a todas y cada una de las resoluciones tomadas por la Sesión, quedando autorizadas para expedir, en su caso, las certificaciones de esta acta que fueran necesarias.

No habiendo otro asunto que tratar, se dio por terminada la sesión, levantándose la presente acta para constancia, la cual después de haber sido leída y aprobada, fue firmada por el presidente y secretario del Comité Técnico, así como por todos los miembros presentes.

 Roberto Miguel Kelleher Vales Presidente	 Mauricio Gerardo López Rivera Secretario
 Oswaldo José Millet Palomeque Miembro	 Gonzalo Espejel Lozoya Miembro Independiente
 Mariana Zubieta Galaviz Miembro Independiente	 Juan Enrique Trueba Calleja Miembro Independiente

Con la comparecencia de Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V.



Mauricio Gerardo López Rivera

Con la presencia remota de Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero,  
en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso 3319



Sandra Alicia Sirahí Berrueco Alvarado



## **SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO NÚMERO F3319 22 DE FEBRERO DE 2019**

---

En la Ciudad de México, a las 12:00 horas del día 22 de febrero de 2019, los miembros del Comité Técnico del fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, administración y pago número 3319 celebrado el 18 de mayo de 2018, según el mismo fue modificado y reexpresado el 19 de julio de 2018 (el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso") cuyos nombres y firmas aparecen en la hoja final de esta acta, celebraron una sesión vía telefónica en la que la totalidad de los miembros de dicho Comité participaron (la "Sesión"), habiendo sido convocados para tal efecto mediante correo electrónico enviado el día 15 de febrero de 2019. Los términos con mayúscula inicial que no se definan en la presente acta, tendrán los significados que se les atribuyen en el Contrato de Fideicomiso.

Estuvieron también en la conferencia telefónica como invitados a la sesión, la señorita Karla Esperanza Rodríguez Talavera en representación del Fiduciario e Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V. (indistintamente como "Inmobilia" o el "Administrador"), como fideicomitente, administrador, y fideicomisario en segundo lugar, representada por los señores Roberto Miguel Kelleher Vales y Mauricio Gerardo López Riviera, en carácter de apoderados de dicha sociedad, la señora Claudia Gisela de la Borbolla Perales y el señor Roberto Cerecedo Peláez, funcionarios del Adminsitrador.

Actuó como Presidente de la sesión el señor Roberto Miguel Kelleher Vales y actuó como secretario el del propio Comité Técnico, el señor Mauricio Gerardo López Riviera.

Toda vez que participaron en la sesión la totalidad de los miembros del Comité Técnico con derecho a voto, con fundamento en la Cláusula 18.2 del Contrato de Fideicomiso, el Presidente declaró legalmente instalada la Sesión y válidos todos los acuerdos que en ella se tomen.

De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso, se discutieron en la presente Sesión, los puntos contenidos en el siguiente:

### **ORDEN DEL DÍA**

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para llevar a cabo una Inversión consistente en la adquisición de dos Activos Inmobiliarios en Mérida, Yucatán para su desarrollo, en términos de la propuesta descrita en el Memorándum de Inversión correspondiente.
- II. Designación de delegados para, en su caso, formalizar y dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Sesión.

Aprobado el Orden del Día por la totalidad de los miembros del Comité Técnico, los puntos contenidos en el mismo se desahogaron de la siguiente forma:

**PUNTO UNO.** En desahogo del primer punto del Orden del Día, el Secretario cedió la palabra al señor Roberto Cerecedo Peláez con el propósito de que expusiera y explicara los temas relevantes respecto de dos proyectos residenciales que el Administrador pretende llevar a cabo en terrenos ubicados dentro del desarrollo conocido como Yucatan Country Club (YCC) en la ciudad de Mérida, Yucatán.

Se comenzó con una lectura rápida del memorándum de inversión que se envió a los miembros del Comité Técnico con fecha previa y el cual se adjunta a la presente acta, exponiendo las generalidades, descripción y ubicación del YCC. Se trata de un desarrollo residencial Premium con más de 10 años de existencia, con urbanización de primera totalmente terminada y considerada como la mejor comunidad para vivir en Mérida y una de las mejores en el país.

Se trata de una comunidad madura que ya cuenta con todo tipo de servicios en los alrededores y al interior, con restaurantes y bares de clase mundial así como una diversa gama de academias deportivas, incluyendo el campo de golfo "jaguar" con 18 hoyos.

Los proyectos residenciales que se pretenden llevar a cabo estarían ubicados, uno en el lote 54 del Subcondominio YVR-19 del YCC y otro, en el Subcondominio YVR-02, ambos ubicados en lugares estratégicos del YCC, muy cercanos al pórtico principal de acceso al complejo y también a la casa club del mismo.

En ambos casos, se trata de proyectos de producto terminado, cuya demanda se ha identificado por diversos estudios del sitio.

A continuación se optó por describir las características específicas de cada proyecto, manifestando lo siguiente el mismo señor Cerecedo:

#### **I. HARMONIA APARTMENTS.**

El señor Roberto Cerecedo explicó que este complejo formaría parte de Harmonia Villas, uno de los proyectos más exitosos de YCC y que ya se encuentra totalmente comercializado y estaría ubicado en el lote 54 del Subcondominio YVR-19 del YCC, con superficie de 11,464.29 M2.

Esta segunda etapa de Harmonia consistirá de 80 departamentos de lujo, con superficies de 133m2 y 190m2, distribuidos en 5 torres de 8 niveles, con 2.5 cajones de estacionamiento en promedio. Esta etapa, al ser parte de Harmonia, compartirá el pórtico de acceso y las amenidades, mismas que se encuentran en funcionamiento y se contempla su mantenimiento y mejoramiento para esta nueva etapa. El ticket de entrada es de \$7'000,000.00 (siete millones de pesos 00/100 M.N.) en promedio.

En uso de la palabra, el señor Juan Enrique Trueba Calleja preguntó que tanta adaptación existía hasta la fecha por parte de la comunidad yucateca para habitar en complejos residenciales verticales. A lo anterior, el Secretario del Comité Técnico, Mauricio Gerardo López Rivera, manifestó que cada vez es más la población local que se interesa en este tipo de productos además de que en virtud de la alta migración que existe hacia Mérida, tanto de otras ciudades del país, como del extranjero, la demanda de desarrollos verticales ha ido incrementando.

Continuó señalando el señor López Rivera que Inmobilia desarrolló en el pasado el proyecto "Country Towers", dos torres residenciales de 30 pisos, las más altas de la ciudad y cuya comercialización ha sido exitosa.

El Presidente, Roberto Miguel Kelleher Vales también comentó del desarrollo reciente por parte de Inmobilia de las torres "Oceana" y "Atlántida" en el complejo conocido como Vía Montejo, las cuales, aunque no son sector Premium, fueron comercializadas con gran éxito.

El señor Cerecedo explicó brevemente el análisis de mercado incluido en el memorándum de inversión, comentando que los desarrollos habitacionales verticales ubicados en YCC, "Anthea" y "Serena", alcanzaron la maduración comercial (85%) en 24 y 36 meses respectivamente, lo que resultó en absorciones mensuales de 4 y 2.1 unidades desde el inicio, con lo cual, considerando además que hace tiempo que no hay oferta de producto terminado en YCC, valida la absorción propuesta que es de 2 unidades mensuales. La señorita Mariana Zubieta observó que el estudio de mercado de 4S enviado como parte del paquete de información contenía información de ritmos de absorción de 0.5 unidades al mes, por lo que le cuestionó la absorción tomada en consideración como premisa para el proyecto "Harmonia Apartments", el cual considera dos unidades al mes. En respuesta a esto, el Secretario del Comité comentó que la cifra indicada en el estudio de mercado era incorrecta y que se revisaría la misma con el proveedor.

En uso de la palabra el Presidente comentó respecto de lo anterior que al tratarse de un modelo de negocio de preventas, el desarrollador puede ir adecuando la oferta de los productos dependiendo de la demanda existente en el mercado. Así mismo, se manifestó que en caso de que las absorciones del producto fueran menores a las estimadas, el administrador pudiera requerir más deuda y/o capital del previsto para el financiamiento del proyecto. Como regla se sugirió solicitar financiamiento por el 100% del costo de la construcción y únicamente utilizar lo considerado en el modelo financiero si las absorciones resultan conforme a lo estimado.

Se comentó que la inversión total requerida por parte del Fideicomiso, son 470'956,088.00 (cuatrocientos setenta millones novecientos cincuenta y seis mil ochenta y ocho pesos 00/100 M.N.), de los cuales solo se requiere capital por \$109'968,053.00 (ciento nueve novecientos sesenta y ocho mil cincuenta y tres pesos 00/100 M.N.), de los cuales \$96,771,886.00 (noventa y seis millones setecientos setenta y un mil ochocientos ochenta y seis pesos 00/100 M.N.) serían por parte del fideicomiso INMOBCK 18 y el resto por parte de Inmobilia Funds, S.A. de C.V. en su carácter de co-inversionista.

Se analizó y comentó el resumen financiero y la rentabilidad del proyecto.

El señor Cerecedo comentó que en virtud de que el terreno es propiedad de una parte relacionada de Inmobilia, en cumplimiento de lo señalado en el Fideicomiso, se habían realizado dos avalúos del mismo, uno por CBRE por un monto de \$51'500,000.00 (cincuenta y un millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.) y otro por TASACIONES INMOBILIARIAS DE MEXICO, S.A. DE C.V. (TINSA) por un monto de \$60'835,000.00 (sesenta millones ochocientos treinta y cinco mil pesos 00/100 M.N.). El señor Cerecedo mencionó también que el valor en el que se está adquiriendo el lote es de \$39,089,000.00 (treinta y nueve millones ochenta y nueve mil pesos 00/100 M.N.).

En cuanto al cumplimiento por parte de la inversión propuesta, de los Lineamientos de Inversión señalados en el Fideicomiso, el Secretario manifestó que todos se cumplen.

Se comentó acerca de los términos y estructura legal que se plantea para la inversión, así como de los potenciales riesgos de la misma que se señalan en el memorándum de inversión.

El Secretario manifestó que la estructura de inversión propuesta cumple con las condiciones consistentes en que Inmobilia Funds, S.A. de C.V. como Co-inversionista del Fideicomiso, invierta el 10% del monto requerido al menos y el Fideicomiso no más del 80% del proyecto.

Una vez desahogado el punto anterior, respecto del proyecto Harmonia Apartments, por unanimidad de votos de los presentes, el Comité Técnico adoptó el siguiente:

### ACUERDO

**"PRIMERO.** Se aprueba la inversión en los términos mencionados en la presentación respectiva para el desarrollo del proyecto residencial "Harmonia Apartments" a ubicarse en el lote 54 del Subcondominio YVR-19 en el Yucatán Country Club, con superficie de 11,464.29 m2 y una inversión por parte de INMOBCK 18 DE \$96,771,886.00 (noventa y seis millones setecientos setenta y un mil ochocientos ochenta y seis pesos 00/100 M.N.) y el resto por parte de Inmobilia Funds S.A. de C.V. "

**"SEGUNDO.** Se determina que la construcción del proyecto "Harmonia Apartments" comenzará a partir de que al menos el 40% de las unidades sean comercializadas".

**"TERCERO.** Se autoriza al Administrador para tramitar una línea de crédito de hasta el 100% del costo de construcción del proyecto "Harmonia Apartments" para asegurar los recursos necesarios para el proyecto en caso de que los ritmos de absorción del proyecto fueran menores a los estimados."

## II. THE VILLAGE.

El señor Roberto Cerecedo explicó que este complejo estaría ubicado en el mejor lote del YCC, con vista privilegiada al campo de golf, con acceso inmediato a la vialidad de entrada del complejo y a menos de un kilómetro de la casa club del mismo. Se trata del Subcondominio YVR-02 del YCC, con superficie de 28,058.15 m2.

El proyecto estaría integrado por 42 villas con superficie promedio de 285m2, 3 cajones de estacionamiento, amenidad consistente en un "Deck Mirador" con vista al lago natural y al lago artificial cercanos al lote, con ticket de \$10'700,000.00 (diez millones setecientos mil pesos 00/100 M.N.) en promedio.

El señor Cerecedo reiteró como en el caso de Harmonia Apartments, que los números de ventas históricas de las Villas de Serena y de Harmonia soportan la absorción promedio considerada en el modelo financiero (0.7), con lo cual, considerando además que la maduración que ha alcanzado el YCC como la mejor comunidad para vivir en Mérida y la falta de desarrollos nuevos dentro del Club de Golf ha hecho que el apetito de los potenciales compradores sea mucho mayor que hace 6 o 7 años que estos desarrollos fueron comercializados.

Se comentó que la inversión total requerida por parte del Fideicomiso, son \$350'820,388.00 (trescientos cincuenta millones ochocientos veinte mil trescientos ochenta y ocho pesos 00/100 M.N.), de los cuales solo se requiere capital por \$209'789,428.00 (doscientos nueve millones setecientos ochenta y nueve mil cuatrocientos veintiocho pesos 00/100 M.N.) de los cuales \$184'614,697.00 (ciento ochenta y cuatro millones seiscientos catorce mil seiscientos noventa y siete pesos 00/100 M.N.) serían por parte del fideicomiso INMOBCK 18 y el resto por parte de Inmobilia Funds, S.A. de C.V. en su carácter de co-inversionista.

Se analizó y comentó el resumen financiero y la rentabilidad del proyecto.

El señor Cerecedo comentó que en virtud de que el terreno es propiedad de una parte relacionada de Inmobilia, en cumplimiento de lo señalado en el Fideicomiso, se habían realizado dos avalúos del mismo, uno por CBRE por un monto de \$90'500,000.00 (noventa millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.) y otro por TASACIONES INMOBILIARIAS DE MEXICO, S.A. DE C.V. (TINSA) por un monto de \$110'004,000.00 (ciento diez millones cuatro mil pesos 00/100 M.N.). El señor Cerecedo mencionó también que el valor en el que se está adquiriendo el lote es de \$78,272,000.00 (setenta y ocho millones doscientos setenta y dos mil pesos 00/100 M.N.).

En cuanto al cumplimiento por parte de la inversión propuesta, de los Lineamientos de Inversión señalados en el Fideicomiso, el Secretario manifestó que todos se cumplen.

Se comentó acerca de los términos y estructura legal que se plantea para la inversión, así como de los potenciales riesgos de la misma que se señalan en el memorándum de inversión. En este tema, se comentó que el terreno será adquirido por el Fideicomiso con reserva de dominio a favor del vendedor hasta en tanto se paga la totalidad de precio ya que se acordó un pago diferido del mismo.

El Secretario manifestó que la estructura de inversión propuesta cumple con las condiciones consistentes en que Inmobilia Funds, S.A. de C.V. como Co-inversionista del Fideicomiso, invierta el 10% del monto requerido al menos y el Fideicomiso no más del 80% del proyecto.

Una vez desahogado el punto anterior, por unanimidad de votos de los presentes, el Comité Técnico adoptó el siguiente:

#### ACUERDO

**"PRIMERO.** Se aprueba la inversión en los términos mencionados en la presentación respectiva para el desarrollo del proyecto "The Village" a ubicarse en el Subcondominio YVR-02 en el Yucatán Country Club, con superficie de 28,058.15 m2 y una inversión por parte de INMOBCK 18 DE \$184'614,697.00 (ciento ochenta y cuatro millones seiscientos catorce mil seiscientos noventa y siete pesos 00/100 M.N.) y el resto por parte de Inmobilia Funds S.A. de C.V. "

**"SEGUNDO.** Se determina que la construcción del proyecto "The Village" comenzará a partir de que al menos el 40% de las unidades sean comercializadas".

**PUNTO DOS.** En relación con el segundo punto del Orden del Día, los miembros del Comité Técnico discutieron sobre la necesidad de designar delegados que den cumplimiento a las resoluciones tomadas por la sesión y, en su caso, las formalicen como proceda.

Después de haber discutido lo anterior, los miembros del Comité Técnico, por unanimidad, adoptaron el siguiente:

#### ACUERDO

**"PRIMERO.** En relación con el último punto del orden del día, por unanimidad de votos de los miembros del Consejo se acordó designar a Claudia Gisela de la Borbolla Perales, Maurice Berkman



Baksh y Sofía Montes de Oca Márquez como delegados especiales, para que en caso de ser necesario, cualquiera de ellos indistintamente en nombre y representación del Comité Técnico, comparezca ante cualquier Notario Público de su elección a formalizar toda o en parte el acta de esta Sesión, si lo considera necesario o conveniente, así como para llevar a cabo los actos necesarios para formalizar y dar cumplimiento a todas y cada una de las resoluciones tomadas por la Sesión, quedando autorizadas para expedir, en su caso, las certificaciones de esta acta que fueran necesarias.

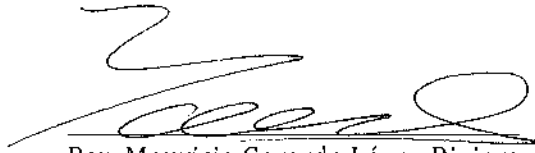
No habiendo otro asunto que tratar, se dio por terminada la sesión, levantándose la presente acta para constancia, la cual después de haber sido leída y aprobada, fue autorizada y firmada por el presidente, el secretario y los miembros del Comité Técnico que participaron.

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

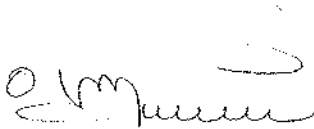
**HOJA DE FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL  
CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO.  
F/3319 CELEBRADA VIA TELEFONICA EL 22 DE FEBRERO DE 2019**



Por: Roberto Miguel Keller Vales  
Presidente del Comité Técnico



Por: Mauricio Gerardo López Riviera  
Secretario del Comité Técnico



Por: Oswaldo José Millet Palomeque  
Miembro propietario del Comité Técnico

**HOJA DE FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL  
CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO.  
F/3319 CELEBRADA VIA TELEFONICA EL 22 DE FEBRERO DE 2019**



Por: Gonzalo Espejel Lozoya  
Miembro independiente del Comité Técnico

**HOJA DE FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL  
CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO.  
F/3319 CELEBRADA VIA TELEFONICA EL 22 DE FEBRERO DE 2019**



---

Por: Mariana Zubieta Galaviz  
Miembro independiente del Comité  
Técnico

**HOJA DE FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL  
CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO.  
F/3319 CELEBRADA VIA TELEFONICA EL 22 DE FEBRERO DE 2019**

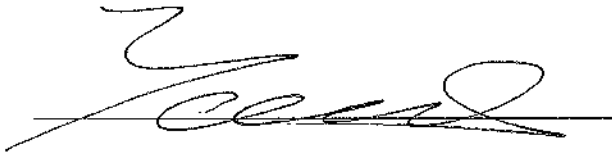


---

Por: Juan Enrique Trueba Calleja  
Miembro independiente del Comité Técnico

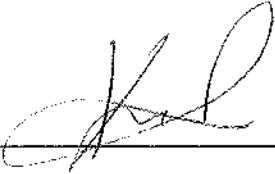
**HOJA DE FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL  
CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO.  
F/3319 CELEBRADA VIA TELEFONICA EL 22 DE FEBRERO DE 2019**

Con la comparecencia de Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V.  
representada por Mauricio Gerardo López Riviera

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mauricio Gerardo López Riviera'. The signature is fluid and cursive, with a prominent initial 'M' and a long horizontal stroke at the end.

**HOJA DE FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL  
CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO.  
F/3319 CELEBRADA VIA TELEFONICA EL 22 DE FEBRERO DE 2019**

Con la comparecencia de Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero,  
representado por Karla Esperanza Rodríguez Talavera



---

## **SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/3319 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020**

---

En la Ciudad de México, a las 11:00 horas del día 24 de septiembre de 2020, los miembros del Comité Técnico del fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, administración y pago número 3319 celebrado el 18 de mayo de 2018, según el mismo fue modificado y reexpresado el 19 de julio de 2018 (el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso") cuyos nombres y firmas aparecen en la lista de asistencia que se agrega al expediente de esta acta como **Anexo A**, celebraron una sesión (la "Sesión") a la cual fueron previa y debidamente citados mediante convocatoria enviada el día 17 de septiembre de 2020. Los términos con mayúscula inicial que no se definan en la presente acta, tendrán los significados que se les atribuyen en el Contrato de Fideicomiso.

Estuvieron también presentes como invitados a la sesión los señores Jaime Roberto Cerecedo Peláez y Claudia Gisela de la Borbolla Perales por parte del Administrador, la señora Laura Hernández Meza, delegada fiduciaria del Fiduciario, e Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V. (indistintamente como "Inmobilia" o el "Administrador"), como fideicomitente, administrador, y fideicomisario en segundo lugar, representada por los señores Roberto Miguel Kelleher Vales y Mauricio Gerardo López Riviera, en carácter de apoderados de dicha sociedad.

Actuó como Presidente de la sesión el señor Roberto Miguel Kelleher Vales y actuó como secretario el del propio Comité Técnico, señor Mauricio Gerardo López Riviera.

De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso, se discutieron en la presente Sesión, los puntos contenidos en el siguiente:

### **ORDEN DEL DÍA**

- I.** Toma de nota de la integración del Comité Técnico aprobado mediante Resoluciones Unánimes tomadas fuera de Asamblea de Tenedores de fecha 11 de agosto de 2020. Acuerdos al respecto.
- II.** Revisión y actualización del plan de negocios respecto de dos Inversiones aprobadas mediante Sesión de Comité Técnico de fecha 22 de febrero de 2019 en la ciudad de Mérida, Yucatán.
- III.** Actualización del plan de negocios y solicitud de aprobación de Inversiones Adicionales respecto de una Inversión aprobada mediante sesión de Comité Técnico de fecha 29 de noviembre de 2018 en la ciudad de Tulum.
- IV.** Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para que el Fideicomiso lleve a cabo una potencial Inversión consistente en la adquisición de un Activo Inmobiliario en San Luis Potosí en términos de la propuesta descrita en el Memorándum de Inversión correspondiente.
- V.** Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para que el Fideicomiso lleve a cabo una potencial Inversión consistente en la adquisición de un Activo Inmobiliario en Mérida,



Yucatán, en términos de la propuesta descrita en el Memorándum de Inversión correspondiente.

- VI.** Designación de delegados para, en su caso, formalizar y dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Sesión.

Aprobado el Orden del Día por la totalidad de los miembros del Comité Técnico, los puntos contenidos en el mismo se desahogaron de la siguiente forma:

**PUNTO UNO.** En desahogo del primer punto del Orden del Día, el Presidente informó a los presentes, que con fecha 11 de agosto de 2020, se celebraron unas Resoluciones Unánimes tomadas fuera de Asamblea de Tenedores en las que, entre otros asuntos, se aprobó la renuncia de Jorge Alejandro Chávez Presa de su cargo como miembro propietario independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y de Ricardo Hernández Villarreal de su cargo como miembro suplente indistintamente de Roberto Miguel Kelleher Vales, Mauricio Gerardo López Rivera y Oswaldo José Millet Palomeque y la designación de María Fernanda Godínez Noguera como miembro propietario independiente del Comité Técnico y de Juana Lidia Calzada Maldonado como miembro suplente indistintamente de Roberto Miguel Kelleher Vales, Mauricio Gerardo López Rivera y Oswaldo José Millet Palomeque, con efectos a partir de esta fecha, haciendo constar que el Comité Técnico quedó integrado de la siguiente forma:

<b>Miembro Propietario</b>	<b>Miembros Suplentes (en el orden en que se mencionan)</b>	<b>Cargo</b>
Roberto Miguel Kelleher Vales	Indistintamente: Miguel Angel Saldaña Mendoza, Juana Lidia Calzada Maldonado y Claudia Gisela de la Borbolla Perales	Presidente
Mauricio Gerardo López Rivera	Indistintamente: Miguel Angel Saldaña Mendoza, Juana Lidia Calzada Maldonado y Claudia Gisela de la Borbolla Perales	Secretario
Oswaldo José Millet Palomeque	Indistintamente: Miguel Angel Saldaña Mendoza, Juana Lidia Calzada Maldonado y Claudia Gisela de la Borbolla Perales	Miembro
Rafael Trejo Rivera	Mariana Zubieta Galaviz Juan Carlos Martin Sandoval David Herrera Bautista	Miembro Independiente
María Fernanda Godínez Noguera	Juan Enrique Trueba Calleja	Miembro Independiente
Gonzalo Espejel Lozoya		Miembro Independiente

Una vez desahogado el punto anterior, aprobado por unanimidad de votos de los presentes, la Sesión adoptó el siguiente:

#### **ACUERDO**

**“ÚNICO.** Se toma conocimiento de la composición del Comité Técnico del Fideicomiso ratificando a las personas señaladas como miembros de dicho órgano.”

**PUNTO DOS.** En relación con el segundo punto del Orden del Día, el Secretario del Comité Técnico dio una amplia explicación sobre el estado actual de los proyectos, su desempeño, así como de las medidas que ha tomado el Administrador a efecto de mitigar en lo posible los efectos de la pandemia en los proyectos cuya Inversión fue aprobada en la Sesión de Comité Técnico de fecha 22 de febrero de 2019.

Después de escuchar el informe señalado, los miembros del Comité Técnico por unanimidad de votos de los presentes, adoptó el siguiente:

#### **ACUERDO**

**“PRIMERO.** Se toma nota de la revisión y actualización hasta esta fecha, de los planes de negocios aprobados mediante sesión de Comité Técnico de fecha 22 de febrero de 2019.”

**PUNTO TERCERO.** En relación con el tercer Punto del Orden del Día, el Secretario comentó a los presentes acerca de la necesidad de actualizar el plan de negocios del proyecto ubicado en la ciudad de Tulum, aprobado mediante sesión de Comité Técnico de fecha 29 de noviembre de 2018, así como de aprobar la realización de Inversiones Adicionales en dicho proyecto, dando una amplia explicación al respecto.

Una vez desahogado el punto anterior, aprobado unanimidad de votos de los presentes, la Sesión adoptó los siguientes:

#### **ACUERDOS**

**“PRIMERO.** Se toma nota de la actualización del plan de negocios del proyecto aprobado mediante sesión de Comité Técnico de fecha 29 de noviembre de 2018 a la fecha.

**“SEGUNDO.** Se aprueba llevar a cabo Inversiones Adicionales en dicho proyecto, conforme al Memorándum de Inversión circulado entre los miembros del Comité Técnico previo a la celebración de esta Sesión.”

**PUNTO CUARTO.** En relación con el cuarto punto del Orden del Día, el Secretario manifestó la conveniencia de reducir la Inversión aprobada en la Sesión de Comité Técnico de fecha 18 de octubre de 2019 para adquirir un macrolote ubicado en la ciudad de San Luis Potosí.

Al respecto, tanto el Presidente como el Secretario y el señor Jaime Roberto Cerecedo Pelaez dieron una amplia explicación relativa al contexto actual del mercado en la ciudad de referencia, lo que conlleva a concluir la conveniencia de reducir el proyecto que se había aprobado.

Una vez desahogado el punto anterior, aprobado por mayoría de votos de los presentes, no obstante la abstención de la señorita Mariana Zubieta Galaviz en virtud de un potencial conflicto de intereses, en la Sesión se adoptó los siguientes:

### ACUERDOS

**“PRIMERO.** Se aprueba proceder a cancelar la Inversión en la ciudad de San Luis Potosí, tal y como estaba aprobada en la Sesión de fecha 18 de octubre de 2018.”

**“SEGUNDO.** Se toma nota de la nueva Inversión propuesta por el Secretario para desarrollar un proyecto inmobiliario de usos mixtos en la ciudad de San Luis Potosí en una fracción del predio que se había contemplado anteriormente, conforme a los términos y condiciones contenidos en el Memorándum de Inversión circulado y explicado a los presentes .

**“TERCERO.** Se toma nota de la aclaración por parte del Administrador en el sentido de que el capital ejercido hasta esta fecha como parte de la Inversión aprobada con fecha 18 de octubre de 2018, se trasladará a cuenta de la Inversión que se aprueba en términos de la Resolución Segunda de este punto cuarto del Orden del Día.”

**PUNTO QUINTO.** En relación con el quinto punto del Orden del Día, el Secretario comentó a los presentes acerca de la conveniencia de realizar una inversión sobre un lote ubicado en la zona norte de la Ciudad de Mérida, Yucatán, con superficie aproximada de 3,595.70 metros cuadrados para desarrollar un hotel de 142 llaves aproximadamente (la “Inversión”).

Para efectos de lo anterior, el señor Jaime Roberto Cerecedo Peláez realizó la lectura del Memorándum de Inversión circulado a los integrantes del Comité Técnico en días pasados, argumentando las características del proyecto inmobiliario que implica la Inversión.

Una vez desahogado el punto anterior, aprobado por mayoría de votos de los presentes, no obstante la abstención del voto correspondiente a los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador por un potencial conflicto de intereses en la compra del lote, se adoptaron las siguientes:

### RESOLUCIONES

**“PRIMERO.** Se toma nota de la Inversión propuesta sobre el lote ubicado en la zona norte de la Ciudad de Mérida, Yucatán, con superficie aproximada de 3,595.70 metros cuadrados, para desarrollar un hotel, así como del importe definido para la Inversión de acuerdo a lo establecido dentro del Memoradnum de Inversión respectivo.

**“SEGUNDO.** Se aprueba llevar a cabo la Inversión en los términos y condiciones contenidos en el Memorándum de Inversión circulado y explicado a los presentes.

**PUNTO SEXTO.-** En relación con el sexto punto del Orden del Día, los miembros del Comité Técnico discutieron sobre la necesidad de designar delegados que den cumplimiento a las resoluciones tomadas por la sesión y, en su caso, las formalicen como proceda.

Después de haber discutido lo anterior, los miembros del Comité Técnico, por unanimidad, adoptaron el siguiente:

#### ACUERDO

**“ÚNICO.** En relación con el último punto del orden del día, por unanimidad de votos de los miembros del Consejo se acordó designar a Claudia Gisela de la Borbolla Perales, Maurice Berkman Baksht, María de los Ángeles Padilla Zubiría y Sofía Montes de Oca Márquez como delegados especiales, para que en caso de ser necesario, cualquiera de ellos indistintamente en nombre y representación de la Sociedad y los presentes, comparezca ante cualquier Notario Público de su elección a formalizar toda o en parte el acta de esta Sesión, si lo considera necesario o conveniente, así como para llevar a cabo los actos necesarios para formalizar y dar cumplimiento a todas y cada una de las resoluciones tomadas por la Sesión, quedando autorizadas para expedir, en su caso, las certificaciones de esta acta que fueran necesarias.

No habiendo otro asunto que tratar, se dio por terminada la sesión, levantándose la presente acta para constancia, la cual después de haber sido leída y aprobada, fue autorizada a ser firmada por el presidente y secretario del Comité Técnico.



Por: Roberto Miguel Kelleher Vales  
Presidente del Comité Técnico




Por: Mauricio Gerardo López Riviera  
Secretario del Comité Técnico


**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020. [Siguen varias hojas]**

MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO	CARGO	FIRMA
Roberto Miguel Kelleher Vales	Presidente	
Mauricio Gerardo López Rivera	Secretario	
Oswaldo José Millet Palomeque	Miembro	

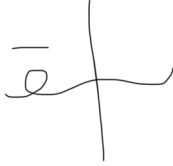
**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020.**

<b>MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO</b>	<b>CARGO</b>	<b>FIRMA</b>
Gonzalo Espejel Lozoya	Miembro Independiente	

**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020.**

<b>MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO</b>	<b>CARGO</b>	<b>FIRMA</b>
Mariana Zubieta Galaviz	Miembro Independiente	

**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020.**

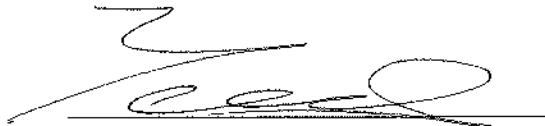
<b>MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO</b>	<b>CARGO</b>	<b>FIRMA</b>
Maria Fernanda Godínez Noguera	Miembro Independiente	



**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020.**

*Compareciente*

Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V., Administrador del Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. F/3319.




Mauricio Gerardo López Rivera

**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020.**

*Compareciente*

Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. F/3319



---

Laura Hernández Meza

## **SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/3319 18 DE DICIEMBRE DE 2019**

---

En la Ciudad de México, a las 16:00 horas del día 18 de diciembre de 2019, los miembros del Comité Técnico del fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, administración y pago número 3319 celebrado el 18 de mayo de 2018, según el mismo fue modificado y reexpresado el 19 de julio de 2018 (el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso") cuyos nombres y firmas aparecen en las constancias de comparecencia que se agregan al expediente de esta acta como **Anexo A**, celebraron mediante conferencia telefónica, una sesión (la "Sesión") a la cual fueron previa y debidamente citados mediante convocatoria enviada el día 11 de diciembre de 2019. Los términos con mayúscula inicial que no se definan en la presente acta, tendrán los significados que se les atribuyen en el Contrato de Fideicomiso.

Estuvieron también presentes como invitados a la sesión los señores Jaime Roberto Cerecedo Peláez y Jaime Alberto Miranda Gallardo por parte del Administrador, la señora Zaira Martínez Hernández, por parte del Fiduciario e Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V. (indistintamente como "Inmobilia" o el "Administrador"), como fideicomitente, administrador, y fideicomisario en segundo lugar, representada por el señor Mauricio Gerardo López Rivera, en carácter de apoderado de dicha sociedad.

Actuó como Presidente de la sesión la señora Claudia Gisela de la Borbolla Perales como Presidente Suplente del Comité Técnico y actuó como secretario el del propio Comité Técnico, el señor Mauricio Gerardo López Rivera.

De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso, se discutieron en la presente Sesión, los puntos contenidos en el siguiente:

### **ORDEN DEL DÍA**

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para llevar a cabo una Inversión consistente en la adquisición de un Activo Inmobiliario en Mérida, Yucatán para su desarrollo, en términos de la propuesta descrita en el Memorándum de Inversión correspondiente.
- II. Designación de delegados para, en su caso, formalizar y dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Sesión.

Aprobado el Orden del Día por la totalidad de los miembros del Comité Técnico, los puntos contenidos en el mismo se desahogaron de la siguiente forma:

**PUNTO UNO.** En desahogo del primer punto del Orden del Día, el Secretario comentó a los presentes acerca de la conveniencia de realizar una inversión sobre un macrolote ubicado en la zona norte de la Ciudad de Mérida, Yucatán, con superficie aproximada de 5,340.23 metros cuadrados y desarrollar una torre corporativa de 10 niveles y aproximadamente 11,020 metros cuadrados de área neta rentable (la "Inversión").

Para efectos de lo anterior, el señor Jaime Roberto Cerecedo Peláez realizó una lectura del Memorándum de Inversión circulado entre los integrantes del Comité Técnico en días pasados, argumentando las bondades y características del proyecto inmobiliario que implica la Inversión.

Se expuso un resumen ejecutivo de la Inversión, la descripción del negocio esperado, el análisis de mercado realizado respecto de la Inversión, el resumen financiero así como la estructura planteada para la Inversión.

El señor Cerecedo comentó que en virtud de que el terreno es propiedad de una parte relacionada de Inmobilia, en cumplimiento de lo señalado en el Fideicomiso, se habían realizado dos avalúos del mismo, uno por TASACIONES INMOBILIARIAS DE MEXICO, S.A. DE C.V. (TINSA) por un monto de \$65'685,000.00 (sesenta y cinco millones seiscientos ochenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.) y otro de CBRE por un monto de \$69'081,000.00 (sesenta y nueve millones ochenta y un mil pesos 00/100 M.N.). El señor Cerecedo mencionó también que el valor en el que se está adquiriendo el lote es de \$67'284,000.00 (sesenta y siete millones doscientos ochenta y cuatro mil pesos 00/100 M.N.).

En cuanto al cumplimiento por parte de la Inversión propuesta, de los Lineamientos de Inversión señalados en el Fideicomiso, el Secretario manifestó que todos se cumplen.

Se comentó acerca de los términos y estructura legal que se plantea para la Inversión, así como de los potenciales riesgos de la misma que se señalan en el Memorándum de Inversión.

El Secretario manifestó que la estructura de inversión propuesta cumple con las condiciones consistentes en que Inmobilia Funds, S.A. de C.V. como Co-inversionista del Fideicomiso, invierta el 10% del monto requerido al menos y el Fideicomiso no más del 90% del proyecto.

Haciendo uso del derecho de palabra, Juan Enrique Trueba Calleja señaló que en virtud de ciertas preocupaciones respecto a la absorción de la Inversión y las rentas propuestas, en términos de lo establecido en la legislación aplicable y en la Cláusula 18.2 del Contrato de Fideicomiso, ésta (i) manifestaba dicha circunstancia a los demás miembros del Comité Técnico presentes y (ii) se abstendrá de participar y estar presente en toda deliberación, votación y resolución al respecto, lo anterior en el entendido que, esto no afectará el quórum requerido para la instalación de la sesión de Comité Técnico correspondiente.

Una vez desahogado el punto anterior, aprobado por mayoría de votos de los presentes, la Sesión adoptó las siguientes:

## RESOLUCIONES

**"PRIMERO.** Se toma nota de la Inversión propuesta por el Secretario sobre el macrolote ubicado en la zona norte de la Ciudad de Mérida, Yucatán, con superficie aproximada de 5,340.23 metros cuadrados, para desarrollar una torre corporativa que formará parte del proyecto "Vía Montejo", así como del importe autorizado para la Inversión, hasta por la cantidad de \$214'000,000.00 (doscientos catorce millones de pesos 00/100 M.N.), siendo que la inversión por parte del Fideicomiso será de \$188'000,000.00 (ciento ochenta y ocho millones de pesos 00/100 M.N.) y el resto por parte de Inmobilia Funds, S.A. de C.V., en términos del propio Fideicomiso

**"SEGUNDO.** Se aprueba llevar a cabo la Inversión en los términos y condiciones contenidos en el Memorándum de Inversión circulado y explicado a los presentes por el señor Jaime Roberto Cerecedo Peláez, la Presidenta y el Secretario."

**PUNTO DOS.** En relación con el sexto punto del Orden del Día, los miembros del Comité Técnico discutieron sobre la necesidad de designar delegados que den cumplimiento a las resoluciones tomadas por la Sesión y, en su caso, las formalicen como proceda.

Después de haber discutido lo anterior, los miembros del Comité Técnico, por unanimidad, adoptaron el siguiente:

#### ACUERDO

**"ÚNICO.** En relación con el último punto del orden del día, por unanimidad de votos de los miembros del Consejo se acordó designar a Claudia de la Borbolla Perales, Maurice Berkman Baksht, María de los Ángeles Padilla Zubiría y Sofía Montes de Oca Márquez como delegados especiales, para que en caso de ser necesario, cualquiera de ellos indistintamente en nombre y representación de la Sociedad y los presentes, comparezca ante cualquier Notario Público de su elección a formalizar toda o en parte el acta de esta Sesión, si lo considera necesario o conveniente, así como para llevar a cabo los actos necesarios para formalizar y dar cumplimiento a todas y cada una de las resoluciones tomadas por la Sesión, quedando autorizadas para expedir, en su caso, las certificaciones de esta acta que fueran necesarias.

No habiendo otro asunto que tratar, se dio por terminada la Sesión, levantándose la presente acta para constancia, la cual después de haber sido leída y aprobada, fue autorizada a ser firmada por el presidente y el secretario del Comité Técnico.

Por: Claudia Gisela de la Borbolla Perales  
Presidente Suplente del Comité Técnico

Por: Mauricio Gerardo López Rivera  
Secretario del Comité Técnico

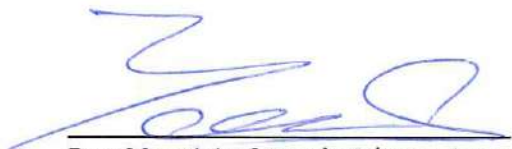
**ANEXO A**

**CONSTANCIA DE COMPARECENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA MEDIANTE CONFERENCIA TELEFONICA EL 18 DE DICIEMBRE DE 2019.**



---

Por: Claudia Gisela de la Borbolla Perales  
Presidente Suplente del Comité Técnico



---

Por: Mauricio Gerardo López Rivera  
Secretario del Comité Técnico



---

Por: Oswaldo José Millet Palomeque  
Miembro Propietario del Comité Técnico

**ANEXO A**

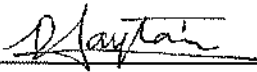
**CONSTANCIA DE COMPARECENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA MEDIANTE CONFERENCIA TELEFONICA EL 18 DE DICIEMBRE DE 2019.**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'G' followed by several horizontal and diagonal strokes.

Por: Gonzalo Espejel Lozoya  
Miembro Independiente del Comité Técnico

**ANEXO A**

**CONSTANCIA DE COMPARECENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA MEDIANTE CONFERENCIA TELEFÓNICA EL 18 DE DICIEMBRE DE 2019.**



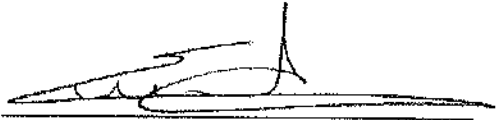
---

Por: David Antonio Gaytan Romero  
Miembro Independiente del Comité Técnico



**ANEXO A**

**CONSTANCIA DE COMPARECENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA MEDIANTE CONFERENCIA TELEFONICA EL 18 DE DICIEMBRE DE 2019.**



**Por: Juan Enrique Trueba Calleja  
Miembro Independiente del Comité Técnico**

**ANEXO A**

**CONSTANCIA DE COMPARECENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA MEDIANTE CONFERENCIA TELEFONICA EL 18 DE DICIEMBRE DE 2019.**

Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V.  
representada por Mauricio Gerardo López Rivera

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Mauricio Gerardo López Rivera', written over a horizontal line.

**ANEXO A**

**CONSTANCIA DE COMPARECENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA MEDIANTE CONFERENCIA TELEFÓNICA EL 18 DE DICIEMBRE DE 2019.**

Con la comparecencia de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso 3319 por Zaira Martínez Hernández

Zaira Martínez Hernández

**SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/3319  
25 DE NOVIEMBRE DE 2020**

---

En la Ciudad de México, a las 17:00 horas del día 25 de noviembre de 2020, los miembros del Comité Técnico del fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, administración y pago número 3319 celebrado el 18 de mayo de 2018, según el mismo fue modificado y reexpresado el 19 de julio de 2018 (el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso") cuyos nombres y firmas aparecen en la lista de asistencia que se agrega al expediente de esta acta como **Anexo A**, celebraron una sesión (la "Sesión") a la cual fueron previa y debidamente citados mediante convocatoria enviada el día 18 de noviembre de 2020. Los términos con mayúscula inicial que no se definan en la presente acta, tendrán los significados que se les atribuyen en el Contrato de Fideicomiso.

Estuvieron también presentes como invitados a la sesión los señores Jaime Roberto Cerecedo Peláez y Claudia Gisela de la Borbolla Perales por parte del Administrador, la señora Laura Hernández Meza, por parte del Fiduciario, e Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V. (indistintamente como "Inmobilia" o el "Administrador"), como fideicomitente, administrador, y fideicomisario en segundo lugar, representada por los señores Roberto Miguel Kelleher Vales y Mauricio Gerardo López Riviera, en carácter de apoderados de dicha sociedad.

Actuó como Presidente de la sesión el señor Roberto Miguel Kelleher Vales y actuó como secretario el del propio Comité Técnico, el señor Mauricio Gerardo López Riviera.

De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso, se discutieron en la presente Sesión, los puntos contenidos en el siguiente:

**ORDEN DEL DÍA**

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para ratificar al despacho Deloitte Touche Tohmatsu Limited como Auditor Externo en términos de la cláusula 12.4 del Fideicomiso a efecto de realizar la auditoría del ejercicio fiscal 2020.
- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para que el Fideicomiso lleve a cabo una potencial Inversión consistente en la adquisición de un interés sobre un Activo Inmobiliario en Playa del Carmen, Quintana Roo en términos de la propuesta descrita en el Memorándum de Inversión correspondiente.
- III. Designación de delegados para, en su caso, formalizar y dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Sesión.

Aprobado el Orden del Día por la totalidad de los miembros del Comité Técnico, los puntos contenidos en el mismo se desahogaron de la siguiente forma:

**PUNTO UNO.** En desahogo del primer punto del Orden del Día, el Secretario comentó la conveniencia de ratificar al despacho Deloitte Touche Tohmatsu Limited como Auditor Externo del

Fideicomiso para realizar la auditoria al mismo del ejercicio fiscal 2020. Al respecto, se circuló con anterioridad a los miembros presentes, la cotización respectiva.

Después de haber discutido lo anterior, los miembros del Comité Técnico, por unanimidad, adoptaron el siguiente:

### ACUERDO

**“UNICO.** Se aprueba la contratación del despacho Deloitte Touche Tohmatsu Limited quien deberá desempeñar el cargo de Auditor Externo para la auditoria del ejercicio fiscal 2020 y dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, por lo que se aprueba instruir al Fiduciario a que lleve a cabo, cualquier acto que resulte aplicable o necesario para la contratación del Auditor Externo.”

**PUNTO DOS.** En desahogo del segundo punto del Orden del Día, el Secretario comentó a los presentes acerca de la conveniencia de realizar una inversión sobre el 50% de los derechos de propiedad de un macrolote ubicado dentro del condominio maestro Mayakoba en el corredor Cancún - Playa del Carmen, Quintana Roo, con superficie aproximada de 66,140.55 metros cuadrados y desarrollar un proyecto inmobiliario residencial de departamentos (la “Inversión”).

Para efectos de lo anterior, el señor Jaime Roberto Cerecedo Peláez realizó una lectura del Memorándum de Inversión circulado entre los integrantes del Comité Técnico en días pasados, argumentando las bondades y características del proyecto inmobiliario que implica la Inversión.

Una vez desahogado el punto anterior, el miembro independiente designado por Afore XXI Banorte, señaló que se abstendría de votar en virtud de un potencial conflicto de interés derivado de que el Inversionista que representa, es también inversionista en uno de los vehículos de los que forma parte el Socio Estratégico que está involucrado en esta Inversión. Así mismo y en virtud de la abstención del voto correspondiente a los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador por tratarse de una Inversión en la que participará con un Socio Estratégico, los miembros independientes, por mayoría de votos, adoptaron las siguientes:

### RESOLUCIONES

**“PRIMERA.** Se toma nota de la inversión propuesta por el Secretario sobre el 50% de los derechos de propiedad de un macrolote ubicado en Playa del Carmen, Quintana Roo, con superficie aproximada de 66,140.55 metros cuadrados, para desarrollar un proyecto inmobiliario residencial de departamentos que formarán parte del condominio Mayakoba, así como del importe autorizado para la Inversión, hasta por la cantidad de \$240'000,000.00 (doscientos cuarenta millones de pesos 00/100 M.N.), siendo que la inversión por parte del Fideicomiso será de \$218'000,000.00 (doscientos dieciocho millones de pesos 00/100 M.N.) y el resto por parte de Inmobilia Funds, S.A. de C.V., en términos del propio Fideicomiso.

**“SEGUNDA.** Se aprueba llevar a cabo la Inversión en los términos y condiciones contenidos en el Memorándum de Inversión circulado y explicado a los presentes por el señor Jaime Roberto Cerecedo Peláez, el Presidente y el Secretario.”

**PUNTO TERCERO.-** En relación con el tercer punto del Orden del Día, los miembros del Comité Técnico discutieron sobre la necesidad de designar delegados que den cumplimiento a las resoluciones tomadas por la sesión y, en su caso, las formalicen como proceda.

Después de haber discutido lo anterior, los miembros del Comité Técnico, por unanimidad, adoptaron el siguiente:

#### ACUERDO

**“ÚNICO.** En relación con el último punto del orden del día, por unanimidad de votos de los miembros del Consejo se acordó designar a Claudia Gisela de la Borbolla Perales, Maurice Berkman Baksht y María de los Ángeles Padilla Zubiría como delegados especiales, para que en caso de ser necesario, cualquiera de ellos indistintamente en nombre y representación de la Sociedad y los presentes, comparezca ante cualquier Notario Público de su elección a formalizar toda o en parte el acta de esta Sesión, si lo considera necesario o conveniente, así como para llevar a cabo los actos necesarios para formalizar y dar cumplimiento a todas y cada una de las resoluciones tomadas por la Sesión, quedando autorizadas para expedir, en su caso, las certificaciones de esta acta que fueran necesarias.

No habiendo otro asunto que tratar, se dio por terminada la sesión, levantándose la presente acta para constancia, la cual después de haber sido leída y aprobada, fue autorizada a ser firmada por el presidente y secretario del Comité Técnico.



Por: [Roberto Miguel Kelleher Vales]  
Presidente del Comité Técnico




Por: [Mauricio Gerardo López Riviera]  
Secretario del Comité Técnico

**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 25 DE NOVIEMBRE DE 2020, misma que se hace constar en diversas páginas.**


MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO	CARGO	FIRMA
Roberto Miguel Kelleher Vales	Presidente	
Mauricio Gerardo López Rivera	Secretario	
Oswaldo José Millet Palomeque	Miembro	
Con la comparecencia de Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V., representada por Mauricio Gerardo López Riviera		

**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 25 DE NOVIEMBRE DE 2020, misma que se hace constar en diversas páginas.**


MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO	CARGO	FIRMA
María Fernanda Godínez Noguera	Miembro Independiente	



LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 25 DE NOVIEMBRE DE 2020, misma que se hace constar en diversas páginas.

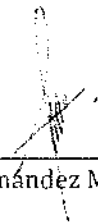
MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO	CARGO	FIRMA
Mariana Zubieta Galaviz	Miembro Independiente	

**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 25 DE NOVIEMBRE DE 2020, misma que se hace constar en diversas páginas.**

MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO	CARGO	FIRMA
Gonzalo Espejel Lozoya	Miembro Independiente	

**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 25 DE NOVIEMBRE DE 2020, misma que se hace constar en diversas páginas.**

Con la comparecencia de Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, fiduciario del Fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles de desarrollo, administración y pago:

  
\_\_\_\_\_  
Laura Hernández Meza

**SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/3319  
18 DE DICIEMBRE DE 2020**

---

En la Ciudad de México, a las 12:00 horas del día 18 de diciembre de 2020, los miembros del Comité Técnico del fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, administración y pago número 3319 celebrado el 18 de mayo de 2018, según el mismo fue modificado y reexpresado el 19 de julio de 2018 (el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso") cuyos nombres y firmas aparecen en la lista de asistencia que se agrega al expediente de esta acta como **Anexo A**, celebraron una sesión (la "Sesión") a la cual fueron previa y debidamente citados mediante convocatoria enviada el día 14 de diciembre de 2020. Los términos con mayúscula inicial que no se definan en la presente acta, tendrán los significados que se les atribuyen en el Contrato de Fideicomiso.

Estuvo también presente como invitada a la sesión la señora Claudia Gisela de la Borbolla Perales por parte del Administrador, la señora Laura Hernández Meza, por parte del Fiduciario, e Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V. (indistintamente como "Inmobilia" o el "Administrador"), como fideicomitente, administrador, y fideicomisario en segundo lugar, representada por los señores Roberto Miguel Kelleher Vales y Mauricio Gerardo López Riviera, en carácter de apoderados de dicha sociedad.

En cumplimiento a lo señalado por la cláusula 18.2 del Fideicomiso, por designación de los presentes, actuó como Presidente de la sesión el señor Gonzalo Espejel Lozoya y como secretaria la señora Claudia Gisela de la Borbolla Perales.

De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso, se discutieron en la presente Sesión, los puntos contenidos en el siguiente:

**ORDEN DEL DÍA**

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para que el Fideicomiso lleve a cabo una potencial Inversión consistente en la adquisición de un interés sobre un Activo Inmobiliario en el municipio de Tlalnepantla, Estado de México en términos de la propuesta descrita en el Memorándum de Inversión correspondiente.
- II. Designación de delegados para, en su caso, formalizar y dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Sesión.

Aprobado el Orden del Día por la totalidad de los miembros del Comité Técnico, los puntos contenidos en el mismo se desahogaron de la siguiente forma:

**PUNTO UNO.** En desahogo del primer punto del Orden del Día, el señor Mauricio Gerardo López Rivera comentó a los presentes acerca de la conveniencia de realizar una inversión para adquirir la propiedad de un macrolote ubicado en el municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con superficie aproximada de 3,378.00 metros cuadrados y desarrollar un proyecto inmobiliario residencial de departamentos (la "Inversión").

Para efectos de lo anterior, el señor Mauricio Gerardo López Rivera realizó una lectura del Memorándum de Inversión circulado entre los integrantes del Comité Técnico en días pasados, argumentando las bondades y características del proyecto inmobiliario que implica la Inversión.

Una vez desahogado el punto anterior, la señora Claudia Gisela de la Borbolla Perales, procedió a contabilizar los votos para la aprobación de la Inversión, manifestando que en virtud de que en la misma se contará con un Socio Estratégico que participará con hasta el 10% del Monto de Inversión, en cumplimiento de lo señalado por el Fideicomiso, los miembros del Comité Técnico señalados por el Administrador se abstendrían de votar, abstención que fue ratificada por todos los miembros designados por el Administrador.

A continuación, se procedió a contabilizar el voto de los miembros independientes del Comité Técnico, los cuales por mayoría de votos, dado el voto positivo por el miembro designado por Afore XXI Banorte y por el miembro independiente, Gonzalo Espejel Lozoya, adoptaron las siguientes resoluciones, no obstante que el miembro designado por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, señaló que por las características de la Inversión y en consideración a su propia estrategia de inversión, su voto era en contra de la misma.

## RESOLUCIONES

**"PRIMERA.** Se toma nota de la Inversión propuesta por el Secretario del Comité Técnico para la adquisición de la propiedad de un macrolote ubicado en Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con superficie aproximada de 3,378.00 metros cuadrados, para desarrollar un proyecto inmobiliario residencial de departamentos, así como del importe autorizado como Monto de Inversión, hasta por la cantidad de \$121'600,000.00 (ciento veintiún millones seiscientos mil pesos 00/100 M.N.), siendo que la inversión por parte del Fideicomiso será de \$97'280,000.00 (noventa y siete millones doscientos ochenta mil pesos 00/100 M.N.) cantidad que representa el 3.54% del Monto Máximo de la Emisión Serie A; \$12,160,000 (doce millones ciento sesenta mil pesos 00/100 M.N.) por parte de Inmobilia Funds, S.A. de C.V., y \$12,160,000 por el Socio Estratégico de acuerdo a lo presentado en el Memorándum de Inversión, ambas cantidades en términos del propio Fideicomiso. No obstante lo anterior, y por solicitud del miembro designado por Afore XXI Banorte, se establece como condición de inicio de construcción de la segunda torre de departamentos del Activo Objeto de Inversión el que se presente una actualización del avance del desarrollo del mismo previo al inicio de construcción de dicha segunda torre.

**"SEGUNDA.** Se aprueba llevar a cabo la Inversión en los términos y condiciones contenidos en el Memorándum de Inversión circulado y explicado a los presentes por el señor Mauricio López Rivera."

A continuación, el mismo señor López Rivera manifestó que a pesar de no estar incluido en el Orden del Día, era procedente la renovación de la póliza de seguro para los funcionarios y directivos del Administrador, en cumplimiento de los requerimientos del propio Fideicomiso.

Señaló que con fecha 17 de diciembre, circuló entre los miembros independientes del Comité Técnico, la propuesta sobre el costo para la renovación respectiva, misma que siguió a cargo de XL Seguros México, S.A. de C.V. en co-participación con Zurich Compañía de Seguros, S.A.

(coasegurador) con una prima de \$1,115,572.00 (un millón ciento quince mil quinientos setenta y dos pesos 00/100 M.N.) más el impuesto al Valor Agregado correspondiente.

Después de haber discutido lo anterior, los miembros del Comité Técnico, por unanimidad de votos, adoptaron el siguiente:

#### ACUERDO

**"ÚNICO.** Se autoriza la renovación de la póliza de seguros de funcionarios y directivos del Administrador conforme a la propuesta presentada para el periodo 2020 - 2021."

**PUNTO SEGUNDO.-** En relación con el tercer punto del Orden del Día, los miembros del Comité Técnico discutieron sobre la necesidad de designar delegados que den cumplimiento a las resoluciones tomadas por la sesión y, en su caso, las formalicen como proceda.

Después de haber discutido lo anterior, los miembros del Comité Técnico, por unanimidad, adoptaron el siguiente:

#### ACUERDO

**"ÚNICO.** En relación con el último punto del orden del día, por unanimidad de votos de los miembros del Consejo se acordó designar a Claudia Gisela de la Borbolla Perales, Maurice Berkman Baksht y María de los Ángeles Padilla Zubiría como delegados especiales, para que en caso de ser necesario, cualquiera de ellos indistintamente en nombre y representación de la Sociedad y los presentes, comparezca ante cualquier Notario Público de su elección a formalizar toda o en parte el acta de esta Sesión, si lo considera necesario o conveniente, así como para llevar a cabo los actos necesarios para formalizar y dar cumplimiento a todas y cada una de las resoluciones tomadas por la Sesión, quedando autorizadas para expedir, en su caso, las certificaciones de esta acta que fueran necesarias.

No habiendo otro asunto que tratar, se dio por terminada la sesión, levantándose la presente acta para constancia, la cual después de haber sido leída y aprobada, fue autorizada a ser firmada por el presidente y secretario de la sesión.



Por: Gonzalo Espejel Lozoya  
Presidente de la Sesión




Por: Claudia Gisela de la Borbolla Perales  
Secretaria de la Sesión

**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 18 DE DICIEMBRE DE 2020, misma que se hace constar en diversas páginas.**


MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO	CARGO	FIRMA
Roberto Miguel Kelleher Vales	Presidente	
Mauricio Gerardo López Rivera	Secretario	
Oswaldo José Millet Palomeque	Miembro	
Con la comparecencia de Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V., representada por Mauricio Gerardo López Riviera		

**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 18 DE DICIEMBRE DE 2020, misma que se hace constar en diversas páginas.**

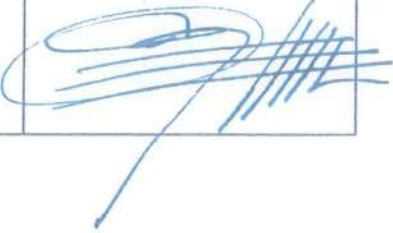
MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO	CARGO	FIRMA
María Fernanda Godínez Noguera	Miembro Independiente	



**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN; ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 18 DE DICIEMBRE DE 2020, misma que se hace constar en diversas páginas.**

<b>MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO</b>	<b>CARGO</b>	<b>FIRMA</b>
Mariana Zubieta Galaviz	Miembro Independiente	

**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 18 DE DICIEMBRE DE 2020, misma que se hace constar en diversas páginas.**

MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO	CARGO	FIRMA
Gonzalo Espejel Lozoya	Miembro Independiente	

**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 18 DE DICIEMBRE DE 2020, misma que se hace constar en diversas páginas.**

Con la comparecencia de Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, fiduciario del Fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles de desarrollo, administración y pago:



---

Laura Hernández Meza

25 de junio de 2021

## Comisión Nacional Bancaria y de Valores

*Vicepresidencia de Supervisión Bursátil*

*Dirección General de Emisoras*

Insurgentes Sur No. 1971

Torre Norte, Planta Baja, Plaza Inn

Col. Guadalupe Inn, Álvaro Obregón

01020 México, Ciudad de México

Hacemos referencia a la solicitud de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario Emisor" o el "Fiduciario") presentada ante esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión"), en carácter de fiduciario al amparo del contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles de desarrollo, administración y pago identificado con el número 3319 de fecha 18 de mayo de 2018, celebrado entre Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V., en carácter de fideicomitente, administrador y fideicomisario en segundo lugar ("Inmobilia" o "Fideicomitente") y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en carácter de representante común, con la comparecencia de Inmobilia Funds, S.A. de C.V. (el "Coinversionista") como coinversionista (según el mismo fue modificado en su totalidad el 19 de julio de 2018 y el 29 de octubre de 2018, el "Contrato de Fideicomiso"), relativa a la autorización para (i) llevar a cabo la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores respecto de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, Serie A sujetos al mecanismo de llamadas de capital identificados con la clave de pizarra "INMOBCK 18" (los "Certificados Bursátiles") con motivo de la cuarta llamada de capital a realizarse conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y, (ii) la difusión del aviso con fines informativos, relativos a la actualización descrita en el inciso (i) anterior.

Hemos revisado la documentación e información legal que se señala más adelante a efecto de rendir una opinión legal de conformidad con lo previsto por la fracción II del artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV"), así como por la fracción II del artículo 14 de las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores", emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público por conducto de la Comisión y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido o sean modificadas (las "Disposiciones").

Los términos que se utilizan con mayúscula inicial y que no estén definidos en la presente opinión, tienen los significados que se les atribuyen en el Contrato de Fideicomiso.

Para efectos de la presente opinión, hemos revisado:

**a. Constitutiva y Compulsa de Estatutos Sociales – Fiduciario Emisor.** Copia certificada de la (i) escritura pública número 157,391 de fecha 23 de febrero de 1994, otorgada ante la fe del licenciado José Antonio Manzanero Escutia, titular de la notaría pública número 138 del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número 6 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 187201, en la cual se hace constar la constitución del Fiduciario Emisor, (ii) escritura pública número 15,781 de fecha 17 de julio de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Antonio Velarde Violante, titular de la notaría pública número 164 de la Ciudad de México (antes Distrito Federal), inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 187201 con fecha 4 de noviembre de 2008, mediante la cual se protocolizó una reforma total de los estatutos sociales del Fiduciario Emisor, y (iii) escritura pública

**Galicia Abogados, S.C.**

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Invex -- Inmobilia

Opinión Legal

Página 2 de 7

número 46,288 de fecha 25 de mayo de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Miguel Ángel Espíndola Bustillos, titular de la notaría pública número 120 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 187201 con fecha 28 de mayo de 2015, mediante la cual se protocolizó una reforma a los estatutos sociales del Fiduciario Emisor, las cuales nos fueron proporcionadas por el Fiduciario Emisor para nuestra revisión.

**b. Poderes – Fiduciario Emisor.** Copia certificada de las escrituras públicas número **(a)** 13,786 de fecha 8 de febrero de 2019, otorgada ante la fe del licenciado Martín Bernardo Rodríguez Hernández, notario público número 171 del Estado de México inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con fecha 1 de marzo de 2019 bajo el folio mercantil número 187201, en la cual se hace constar la protocolización parcial de la Sesión del Consejo de Administración del Fiduciario Emisor de fecha 26 de julio de 2018, y por virtud de la cual, se hizo constar el otorgamiento de poderes en favor de Samantha Barquera Betancourt como delegado fiduciario del Fiduciario Emisor, contando con facultades generales para actos de administración, las cuales podrán ser ejercidas de manera individual, y poder para otorgar y suscribir con cualquier carácter toda clase de títulos y operaciones de crédito, poder que deberá de ser ejercido de manera mancomunada con cualquier otro apoderado del Fiduciario Emisor, **(b)** 22,520 de fecha 6 de diciembre de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Fernando Dávila Rebollar, Notario Público número 235 de la Ciudad de México (antes Distrito Federal) inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con fecha 3 de enero de 2011 bajo el folio mercantil número 187201, en la cual se hace constar la protocolización parcial de la Sesión del Consejo de Administración del Fiduciario Emisor de fecha 19 de agosto de 2010, y por virtud de la cual, se hizo constar el otorgamiento de poderes en favor de Freya Vite Asensio como delegado fiduciario del Fiduciario Emisor, contando con facultades generales para actos de administración, las cuales podrán ser ejercidas de manera individual, y poder para otorgar y suscribir con cualquier carácter toda clase de títulos y operaciones de crédito, poder que deberá de ser ejercido de manera mancomunada con cualquier otro apoderado del Fiduciario Emisor, **(c)** 43,255 de fecha 17 de enero de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Fernando Dávila Rebollar, Notario Público número 235 de la Ciudad de México inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con fecha 27 de febrero de 2018 bajo el folio mercantil número 187201, en la cual se hace constar la protocolización parcial de la Sesión del Consejo de Administración del Fiduciario Emisor de fecha 26 de octubre de 2017, y por virtud de la cual, se hizo constar el otorgamiento de poderes en favor de Luis Felipe Pérez Ordoñez como delegado fiduciario del Fiduciario Emisor, contando con facultades generales para actos de administración, las cuales podrán ser ejercidas de manera individual, y poder para otorgar y suscribir con cualquier carácter toda clase de títulos y operaciones de crédito, poder que deberá de ser ejercido de manera mancomunada con cualquier otro apoderado del Fiduciario Emisor, y **(d)** 48,170 de fecha 17 de noviembre de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario Público número 120 de la Ciudad de México (antes Distrito Federal) inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con fecha 10 de enero de 2017 bajo el folio mercantil número 187201, en la cual se hace constar la protocolización parcial de la Sesión del Consejo de Administración del Fiduciario Emisor de fecha 22 de septiembre de 2016, y por virtud de la cual, se hizo constar el otorgamiento de poderes en favor de Talina Ximena Mora Rojas como delegado fiduciario del Fiduciario Emisor, contando con facultades generales para actos de administración, las cuales podrán ser ejercidas de manera individual, y poder para otorgar y suscribir con cualquier carácter toda clase de títulos y operaciones de crédito, poder que deberá ser ejercido de manera mancomunada con cualquier otro apoderado del Fiduciario Emisor (Samantha Barquera Betancourt, Freya Vite Asensio, Luis Felipe Pérez Ordoñez y Talina Ximena Mora Rojas, conjuntamente los "Apoderados Invex"). Las cuales nos fueron proporcionadas por el Fiduciario Emisor para nuestra revisión.

**c. Constitutiva y Estatutos Sociales – Representante Común.** (i) 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, titular de la notaría pública número 1 de la Ciudad de México, en la que aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de

**Galicia Abogados, S.C.**

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Invex -- Inmobilia

Opinión Legal

Página 3 de 7

México bajo el folio mercantil número 384,235 con fecha 25 de julio de 2008, en donde se hace constar la constitución de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, (ii) copia certificada de la escritura pública número 111,339, de fecha 23 de abril de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, titular de la notaría pública número 121 de la Ciudad de México, en la que aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo los folios mercantiles número 66,277 y 384,235 con fecha 23 de abril de 2014, en donde se hace constar la fusión de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fusionante, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fusionada, y (iii) 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, titular de la notaría pública número 121 de la Ciudad de México, en la que aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 384,235 con fecha 16 de enero de 2015, en la cual se hace constar la reforma integral de los estatutos sociales de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, institución que actúa como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles (el "Representante Común"), las cuales nos fueron proporcionadas por el Representante Común para nuestra revisión.

**d. Poderes – Representante Común.** Copia certificada de la escritura pública número 154,058 de fecha 30 de octubre de 2020, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Cáceres Jiménez O’Farrill, titular de la notaría pública número 132 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 384,235 con fecha 13 de noviembre de 2020, la cual contiene, entre otros el otorgamiento de poderes generales para actos de administración y para suscribir títulos de crédito otorgados por el Fiduciario Emisor, para ser ejercidos por cualesquiera dos apoderados designados como "Apoderados A" o por un "Apoderado A" y un "Apoderado B". Los poderes fueron otorgados, entre otros, a favor de Patricia Flores Milchorena, Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Norma Serrano Ruiz, Cristina Reus Medina, Juan Pablo Baigts Lastiri y Mónica Jiménez Labora Sarabia como "Apoderados A" y Gerardo Ibarrola Samaniego, Itzel Crisóstomo Guzmán, Alberto Méndez Davidson, Andrea Escajadillo del Castillo, Eduardo Cavazos González, Manuel Iturbide Herrera y Alma América Martínez Dávila como "Apoderados B". Los Apoderados "A" y "B" mencionados en este párrafo serán en lo sucesivo referidos como los "Apoderados CIBanco". Estos documentos fueron proporcionados por el Representante Común para nuestra revisión.

**e. Constitutiva y Estatutos Sociales– Fideicomitente.** Copia certificada de la escritura pública 219 de fecha 2 de octubre de 2017, pasada ante la fe del licenciado Jose Enrique Tadeo Solis Zavala, Notario Público 51 de la Ciudad de Mérida, Yucatán, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de Mérida el 18 de octubre de 2017 bajo el folio mercantil electrónico número N-2017084203, por virtud de la cual, se hizo constar la constitución del Fideicomitente y la cual contiene los estatutos sociales vigentes del Fideicomitente.

**f. Poder – Fideicomitente.** Copia certificada de la escritura pública 219 de fecha 2 de octubre de 2017, pasada ante la fe del licenciado Jose Enrique Tadeo Solis Zavala, Notario Público 51 de la Ciudad de Mérida, Yucatán, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de Mérida el 18 de octubre de 2017 bajo el folio mercantil electrónico número N-2017084203, por virtud de la cual, se hizo constar la constitución del Fideicomitente y la cual contiene, entre otros, el otorgamiento de poderes generales a favor de Roberto Miguel Kelleher Vales y Mauricio Gerardo López Rivera, entre otros, para actos de administración a ser ejercido de manera individual y para títulos de crédito a ser ejercido de manera mancomunada. Los apoderados mencionados en este párrafo serán en lo sucesivo referidos como los "Apoderados Inmobilia".

**g. Constitutiva y Estatutos Sociales– Coinversionista.** Copia certificada de la escritura pública 217 de fecha 29 de septiembre de 2017, pasada ante la fe del licenciado Jose Enrique Tadeo Solis Zavala, Notario Público 51 de la Ciudad de Mérida, Yucatán, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de Mérida el 25 de octubre de 2017 bajo el folio mercantil electrónico N-2017086427, por virtud de la cual, se hizo constar la constitución del Coinversionista y la cual contiene los estatutos sociales vigentes del Coinversionista.

**h. Poder – Coinversionista.** Copia certificada de la escritura pública 217 de fecha 29 de septiembre de 2017, pasada ante la fe del licenciado Jose Enrique Tadeo Solis Zavala, Notario Público 51 de la Ciudad de Mérida, Yucatán, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de Mérida el 25 de octubre de 2017 bajo el folio mercantil electrónico N-2017086427, por virtud de la cual, se hizo constar la constitución del Coinversionista y la cual contiene, entre otros, el otorgamiento de poderes generales a favor de Roberto Miguel Kelleher Vales a ser ejercidos de manera individual o mancomunada.

**i. Título.** El proyecto del título que documenta los Certificados Bursátiles Serie A que será canjeado por virtud de la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores (el "Título").

**j. Contrato de Fideicomiso.** El Contrato de Fideicomiso incluyendo los convenios modificatorios de fechas 19 de julio de 2018 y 29 de octubre de 2018.

**k. Instrucción.** La carta de instrucción de fecha 14 de junio de 2021 firmada por el Fideicomitente para efectos de instruir al Fiduciario para llevar a cabo, entre otros, la cuarta llamada de capital (la "Instrucción").

**l. Sesiones del Comité Técnico.** Copias certificadas de las actas de sesión de Comité Técnico del Fideicomiso de fechas 29 de noviembre de 2018, 22 de febrero de 2019, 18 de diciembre de 2019, 24 de septiembre de 2020, 25 de noviembre de 2020 y 18 de diciembre de 2020, mediante las cuales se aprobaron las inversiones destino de los recursos de la cuarta llamada de capital (las "Sesiones del Comité Técnico").

Asimismo, hemos presumido, sin haber realizado investigación independiente alguna o verificación de cualquier índole:

**i.** La autenticidad o legitimidad de las firmas y de los documentos que nos fueron proporcionados por el Fiduciario Emisor, el Fideicomitente, el Coinversionista y el Representante Común para efectos de llevar a cabo nuestra revisión y rendir la presente opinión legal;

**ii.** La fidelidad y suficiencia de todos los documentos originales que nos fueron proporcionados para efecto de llevar a cabo nuestra revisión y rendir la presente opinión legal;

**iii.** Que, a la fecha de la presente opinión y a la fecha de firma del Título, los poderes otorgados a favor de los Apoderados Invex y, los Apoderados CIBanco a que se refieren las escrituras públicas mencionadas, respectivamente, en los incisos (b) y (d) anteriores, no han ni habrán sido revocados, modificados o limitados en forma alguna;

**iv.** Que, a la fecha de la presente opinión, ninguna de las partes que firmen o suscriban el Título se encuentran en incumplimiento generalizado en el pago de sus obligaciones o en estado de insolvencia o de concurso mercantil.

Con base en y considerando las presunciones anteriores y sujeto a las limitaciones y salvedades mencionadas más adelante, manifestamos a esa H. Comisión que, a la fecha de la presente opinión y a nuestro leal saber y entender:

**1.** Según se desprende de la escritura a que se refiere el punto (a) anterior, el Fiduciario Emisor se encuentra constituido y existe de conformidad con las leyes de México y, conforme a sus estatutos sociales, está autorizado para celebrar el Título.

**2.** Según se desprende de las escrituras públicas a que se refiere el punto (b) anterior y en sus términos, los Apoderados Invex cuentan con facultades suficientes para suscribir el Título.

**3.** Según se desprende de la escritura pública a que se refiere el punto (d) anterior y en sus términos, los Apoderados CIBanco cuentan con facultades suficientes para firmar en representación del Representante Común el Título, ya que actúan únicamente con el carácter de representante común de tenedores de valores.

**4.** Si el Título se firma en los términos contenidos en el proyecto adjunto, el Título habrá sido válidamente emitido y será exigible exclusivamente en contra del Patrimonio del Fideicomiso en sus términos, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

**5.** El Contrato de Fideicomiso fue válidamente suscrito y las obligaciones que se crean son válidas y exigibles a partir de la fecha de firma, exclusivamente en contra del patrimonio del Fideicomiso en sus términos, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

**6.** Según se desprende de la escritura pública a que se refiere el punto (f) anterior y en sus términos, los Apoderados Inmobilia cuentan con facultades suficientes para firmar la Instrucción en representación de Inmobilia, misma que ha sido emitida por Inmobilia en términos del Contrato de Fideicomiso y, por lo tanto, la Instrucción es válida y exigible en sus términos, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

**7.** Según se desprende de las Sesiones del Comité Técnico, los acuerdos tomados en cada una de ellas son válidos, por lo que las inversiones a las cuales se destinarán los recursos de la cuarta llamada de capital, han sido válidamente aprobadas por el órgano competente en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Las opiniones anteriores se basan en la documentación e información referida en los puntos (a) a (l) anteriores, misma que nos fue proporcionada por el Fideicomitente, el Coinversionista, el Fiduciario Emisor y el Representante Común para nuestra revisión y no implica en modo alguno haber realizado diligencia de investigación independiente, examen particular o averiguación sobre el estado actual o potencial de los asuntos en que están involucrados el Fideicomitente, el Coinversionista, el Fiduciario Emisor o el Representante Común. La asesoría que brindamos al Fiduciario Emisor, se ha limitado a las cuestiones particulares indicadas en la presente y no ha consistido, en caso alguno, en el examen de aspectos laborales, fiscales, contenciosos o de litigio o en el examen de obligaciones contractuales asumidas por Fideicomitente, el Coinversionista, el Fiduciario Emisor o el Representante Común frente a terceros distintas a las establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

Asimismo, nuestra opinión está sujeta a las siguientes limitaciones específicas:



**Galicia Abogados, S.C.**

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Invex -- Inmobilia

Opinión Legal

Página 6 de 7

**i.** Se basa en documentación proporcionada por el Fideicomitente, el Coinversionista, el Fiduciario Emisor y el Representante Común para rendir la presente opinión, misma que se encuentra en nuestro poder, así como en las circunstancias existentes a la fecha y de las que nosotros tenemos conocimiento.

**ii.** No se refiere ni incluye a subsidiaria alguna, a socios o accionistas, sociedades controladoras o filiales de ninguna de las personas mencionadas en la presente opinión.

**iii.** Se limita a **(i)** las cuestiones a las que hace referencia la fracción II del artículo 87 de la LMV, así como la fracción II del artículo 14 de las Disposiciones, respecto de las cuales hemos recibido instrucciones expresas de actuar y sobre las cuales hemos puesto atención especial, y **(ii)** cuestiones de derecho aplicable y vigente en México, por lo que no emitimos opinión alguna respecto de leyes aplicables en otras jurisdicciones.

**iv.** No emitimos opinión del tratamiento y régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles, a cualquier distribución que se realice en términos de los mismos, a la adquisición o transmisión de los Certificados Bursátiles o de bien o derecho alguno a favor del Fideicomiso.

**v.** Las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso que confieren facultades discrecionales a cualquier parte de los mismos no pueden ejercitarse de manera que sean inconsistentes con las disposiciones contenidas en los mismos ni evitar el requerimiento por parte de la autoridad competente para presentar pruebas del fundamento de cualquier determinación; asimismo, cualquier certificado, aviso o notificación que pretenda considerarse como definitivo y obligatorio en relación con alguna parte, podrá ser impugnada por ésta ante los tribunales competentes.

**vi.** La presente opinión se basa en las declaraciones, información y documentación proporcionadas por funcionarios del Fiduciario Emisor, del Representante Común, el Coinversionista y del Fideicomitente, por lo que el contenido y la veracidad de la misma se encuentra sujeta a la veracidad de las declaraciones, información y documentación proporcionadas por dichos funcionarios.

**vii.** No hemos obtenido ni revisado certificado o documento alguno emitido por registro público alguno para efectos de la presente opinión legal.

**viii.** Las acciones para reclamar el cumplimiento de obligaciones prescriben de conformidad con la legislación aplicable o pueden estar sujetas a excepciones, compensación o reconvencción.

**ix.** La presente opinión se rinde con base en las leyes federales vigentes en México a esta fecha. No expresamos opinión alguna con respecto a leyes diferentes a las mencionadas anteriormente y en este sentido hemos supuesto que no hay disposición o regulación alguna conforme a las leyes de ninguna otra jurisdicción que pudiera afectar el contenido de esta opinión.

**x.** No aceptamos responsabilidades genéricas sobre materias distintas a las que se hace referencia en la presente opinión.

Las manifestaciones antes expresadas se emiten en la fecha de la presente y, por lo tanto, están condicionadas y/o sujetas a probables modificaciones por causa de cambios en las leyes, circulares y demás disposiciones aplicables, hechos que imposibiliten el cumplimiento de las obligaciones citadas u otras situaciones similares. No expresamos manifestación alguna ni adquirimos compromiso u obligación alguna de informar a ustedes o a cualquier otra persona respecto de cualesquiera cambios en la documentación o

**Galicia Abogados, S.C.**

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

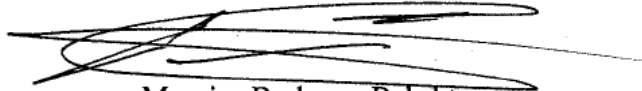
Invex -- Inmobilia

Opinión Legal

Página 7 de 7

información descritas que resulten de cuestiones, circunstancias o eventos que pudieran surgir en el futuro o que pudieran ser traídos a nuestra atención con fecha posterior a la de la presente opinión y que modifiquen su alcance y/o contenido.

Atentamente,  
Galicia Abogados, S.C.



Maurice Berkman Baksht  
Socio



CDMX  
T. +52 (55) 5540 9200  
MTY  
T. +52 (81) 9689 9030  
**galicia.com.mx**

Torre del Bosque  
Blvd. Manuel Ávila Camacho #24, piso 7  
Lomas de Chapultepec  
11000, Ciudad de México

Torre Sofía  
Av. Ricardo Margáin #440  
Desp. 901, Valle del Campestre  
66265, San Pedro Garza García, NL

25 de junio de 2021

**Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Invex Grupo Financiero**

Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40 Piso 7,  
Col. Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo,  
C.P. 11000, Ciudad de México.

**Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V.**

Tablaje Catastral 24776  
Chablekal  
Mérida, Yucatán 97308,

Estimados:

Hacemos referencia a la solicitud de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario Emisor" o el "Fiduciario") presentada ante esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión"), en carácter de fiduciario al amparo del contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles de desarrollo, administración y pago identificado con el número 3319 de fecha 18 de mayo de 2018, celebrado entre Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V., en carácter de fideicomitente, administrador y fideicomisario en segundo lugar ("Inmobilia" o "Fideicomitente") y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en carácter de representante común, con la comparecencia de Inmobilia Funds, S.A. de C.V., como coinversionista (según el mismo fue modificado en su totalidad el 19 de julio de 2018 y 29 de octubre de 2018, el "Contrato de Fideicomiso"), relativa a la autorización para (i) llevar a cabo la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores respecto de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, Serie A sujetos al mecanismo de llamadas de capital identificados con la clave de pizarra "INMOBCK 18" (los "Certificados Bursátiles") con motivo de la cuarta llamada de capital a realizarse conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y, (ii) la difusión del aviso con fines informativos, relativos a la actualización descrita en el inciso (i) anterior.

Sobre el particular y en cumplimiento con lo previsto por el artículo 87, párrafo tercero, de las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores", emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público por conducto de la Comisión y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido o sean modificadas (las "Disposiciones"), bajo protesta de decir verdad manifiesto lo siguiente:

- 1.** Otorgamos nuestro consentimiento para proporcionar a la Comisión cualquier información que ésta requiera por escrito a fin de verificar nuestra independencia;
- 2.** Nos obligamos a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos, por un período no inferior a cinco años, en nuestras oficinas, toda la documentación, información y demás elementos de juicio utilizados para elaborar la opinión legal correspondiente y a proporcionarla a la Comisión en caso de que ésta nos lo requiera por escrito;
- 3.** Otorgamos nuestro consentimiento para que el Fiduciario Emisor incluya la opinión legal que rendimos en el aviso con fines informativos, así como cualquier otra información legal cuya fuente provenga de dicha opinión legal; y

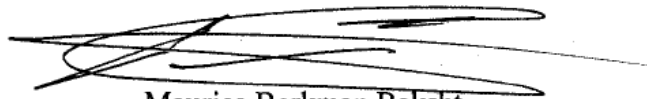
**4.** Para efectos de lo anterior, manifestamos que nuestra independencia es calificada respecto del Fiduciario Emisor y del Fideicomitente.

Lo anterior, en el entendido que previamente a la inclusión de la información, el licenciado en derecho la verifique.

Las manifestaciones expresadas se emiten en la fecha de la presente y, por lo tanto, están condicionadas y/o sujetas a probables modificaciones por causa de cambios en las leyes, circulares y demás disposiciones aplicables, hechos que imposibiliten el cumplimiento de las obligaciones citadas u otras situaciones similares. No expresamos manifestación alguna ni adquirimos compromiso u obligación alguna de informar a ustedes o a cualquier otra persona respecto de cualesquier cambios en la documentación o información descritas que resulten de cuestiones, circunstancias o eventos que pudieran surgir en el futuro o que pudieran ser traídos a nuestra atención con fecha posterior a la de la presente y que modifiquen su alcance y/o contenido.

Atentamente,

Galicia Abogados, S.C.



Maurice Berkman Baksht  
Socio

**SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO NÚMERO F3319  
29 DE NOVIEMBRE DE 2018**

---

En la Ciudad de México, a las 10:00 horas del día 29 de noviembre de 2018, los miembros del Comité Técnico del fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, administración y pago número 3319 celebrado el 18 de mayo de 2018, según el mismo fue modificado y reexpresado el 19 de julio de 2018 (el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso") cuyos nombres y firmas aparecen al pie de la presente acta, celebraron una sesión en la que la totalidad de los miembros de dicho Comité participaron (la "Sesión"), previa convocatoria de la misma enviada por correo electrónico a todos los integrantes con fecha 21 de noviembre de 2018. Los términos con mayúscula inicial que no se definan en la presente acta, tendrán los significados que se les atribuyen en el Contrato de Fideicomiso.

Estuvieron también presentes como invitados a la sesión, vía telefónica, la Act. Sandra Alicia Sirahí Berruero Alvarado en representación del Fiduciario y en manera presencial Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V. (indistintamente como "Inmobilia" o el "Administrador"), como fideicomitente, administrador, y fideicomisario en segundo lugar, representada por los señores Roberto Miguel Kelleher Vales y Mauricio Gerardo López Riviera, en carácter de apoderados de dicha sociedad, la señora Claudia Gisela de la Borbolla Perales y el señor Roberto Cerecedo Peláez, funcionarios del Adminsitrador.

Actuó como Presidente de la sesión el señor Roberto Miguel Kelleher Vales y actuó como secretario el del propio Comité Técnico, el señor Mauricio Gerardo López Riviera.

Toda vez que se encuentran presentes la totalidad de los miembros del Comité Técnico con derecho a voto, el Presidente declaró legalmente instalada la Sesión y válidos todos los acuerdos que en ella se tomen.

De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso, se discutieron en la presente Sesión, los puntos contenidos en el siguiente:

**ORDEN DEL DÍA**

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para llevar a cabo una Inversión consistente en la adquisición de un Activo Inmobiliario en Tulum, Quintana Roo para su desarrollo, en términos de la propuesta descrita en el Memorándum de Inversión correspondiente.
- II. Designación de delegados para, en su caso, formalizar y dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Sesión.

Aprobado el Orden del Día por la totalidad de los miembros del Comité Técnico, los puntos contenidos en el mismo se desahogaron de la siguiente forma:

**PUNTO UNO.** En desahogo del primer punto del Orden del Día, el Secretario cedió la palabra al señor Roberto Cerecedo Peláez con el propósito de que expusiera y explicara los temas relevantes respecto de un proyecto residencial de usos mixtos que el Administrador pretende llevar a cabo en

el lote 13 Manzana 001, SM 002, Región 14, en Tulum, Quintana Roo, con superficie de 14,464.84 m<sup>2</sup>.

Se comenzó con una lectura rápida del memorándum de inversión que se envió a los miembros del Comité Técnico con fecha previa, exponiendo las generalidades, descripción y ubicación del predio.

En uso de la palabra, el Presidente comentó que las grandes cadenas hoteleras comienzan a ser obsoletas y que específicamente en Tulum gran parte de cuartos hoteleros se rentan bajo la plataforma Airbnb y esquemas similares y que las mejores unidades y precios se encuentran bajo dicho concepto, por lo que es muy funcional y atractivo la operación de condominios como condotel, proponiendo que para el proyecto de usos mixtos que se sugiere, el ticket de entrada para los departamentos sea de 2.9 millones de pesos.

El Presidente continuó en uso de la palabra y comentó el caso de otros desarrollos en los que se ha involucrado en los cuales los clientes requieren y solicitan servicio de cuarto aun en su vivienda, por lo que los cuartos hotelero han surgido como una atractiva herramienta de inversión ya que, con la opción de integrar tales cuartos hoteleros a un pool de rentas y que en ellos se provea servicio de hotel. Así, los clientes optan por utilizar su propiedad durante un periodo anual y el resto del tiempo lo ponen en renta y con tales ingresos logran mantener el costo de la unidad. Se propone a la empresa hotelera BANYAN TREE para que su marca CASSIA, pueda manejarse como una de las opciones para operar los cuartos hoteleros en el proyecto de referencia.

El Secretario de la sesión, comentó que el origen de la tierra en Tulum es un tema complicado y el no tener mucha tierra regular ha complicado la propiedad inmobiliaria en la zona, lo que hace más atractivo este proyecto pues se cuenta con tierra estratégicamente ubicada y cuya propiedad es completamente regular.

En este caso, la propuesta es contar con aproximadamente 30 cuartos hoteleros y 104 departamentos lo que hace interesante al proyecto para las cadenas hoteleras que están entrando a ese mercado como la indicada anteriormente.

Se comentó también del tema de la energía eléctrica en la zona, ya que varios propietarios de hoteles se han negado a contar con energía eléctrica para que no se pierda el concepto Tulum que es rústico para hípsters de alto nivel adquisitivo, mantener la esencia del lugar como comunidad auténtica.

El Presidente enseña el plano de Tulum explicando hacia donde pudiera ubicarse el nuevo aeropuerto de la Riviera Maya lo que igual hace muy atractiva la ubicación propuesta.

El Secretario comentó que el terreno es propiedad de una parte relacionada de Inmobilia y que por tanto, en cumplimiento de lo señalado en el Fideicomiso, procedía realizar un segundo avalúo con el objeto de confirmar el valor ya determinado.

En cuanto al cumplimiento por parte de la inversión propuesta, de los Lineamientos de Inversión señalados en el Fideicomiso, el Secretario manifestó que el único que no se cumple se refiere a la población mínima que debe de existir en el lugar, ya que la misma no se cubre en este caso; sin embargo, se considera que la afluencia de población flotante en la zona hace que se cumpla con el parámetro.

Se comentó que la inversión requerida por parte del Fideicomiso, son 128'000,000.00 (ciento veintiocho millones de pesos 00/100 M.N.), equivalente a menos del 5% del monto total comprometido de la emisión de los certificados de Fiduciarios de desarrollo (INMOBCK18), mismos que se complementarán con la coinversión de \$17,500,000.00 (diecisiete millones quinientos mil pesos 11/100 M.N.) por parte de Inmobilia Funds, como co-inversionista.

Se explicó a detalle la estructura del proyecto con departamentos y condohotel, además de 108 locales comerciales y el Secretario explicó en qué consistirán los entregables en cada una de las etapas, manifestando que en virtud del concepto de Tulúm se trata en todos los casos de zonas abiertas con grandes espacios de convivencia.

Se reiteró que Aldea Zama, complejo en el que se ubica el lote de terreno, es el único desarrollo integral y con toda la infraestructura y servicios en la zona, comentando que los servicios hospitalarios más cercanos están en Playa del Carmen, Mérida y Cancún.

El señor Cerecedo procedió a explicar los diferentes desarrollos que hay en la zona en Aldea Zama, manifestando que ahí se ubican 23 de los 39 desarrollos de la zona. Se explicó también el inventario de los desarrollos que existen actualmente, cuales son las de mayor venta, precios similares al proyecto propuesto.

Se procedió al análisis hotelero, manifestando el Administrador que se encuentra en pláticas con Banyan Tree, para que administre el condo-hotel bajo su marca Cassia.

Se procedió a explicar y analizar el resumen financiero.

Se explicó el esquema de ventas a través de la fuerza de ventas del propio administrador así como en cierta medida también de brokers locales, manifestando que las ventas normalmente se inician con un Friends & Family.

El Secretario manifestó que la estructura de inversión propuesta cumple con las condiciones consistentes en que Inmobilia Funds, S.A. de C.V. como Co-inversionista del Fideicomiso, invierta al menos 10% del monto requerido y que ningún inversionista por si solo invierta más del 80%.

A pregunta de los miembros del Comité Técnico, el Presidente explicó a grandes rasgos sobre la obtención de la Manifestación de Impacto Ambiental que será necesaria para el proyecto y se expusieron los probables riesgos de inversión y formas de mitigarlos.

Se explicó el avalúo del lote realizado por DELOITTE y en virtud de que el mismo es propiedad de una parte relacionada al Administrador, en cumplimiento con lo establecido en el contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico solicitó la designación de otro valuador para confirmar el avalúo a lo cual los miembros no relacionados al administrador, estuvieron de acuerdo en designar a CBRE Mexico ya que cuenta con la experiencia en este tipo de proyectos.

Una vez desahogado el punto anterior, aprobado por unanimidad de votos de los presentes, la Sesión adoptó el siguiente:

### ACUERDO

**"PRIMERO.** Se aprueba la inversión para el desarrollo del proyecto a ubicarse en el lote 13 Manzana 001, SM 002, Región 14, en Tulum, Quintana Roo, con superficie de 14,464.84 m2 sujeta a confirmar el valor del terreno con un segundo avalúo."

**"SEGUNDA.** Se acuerda designar a CBRE México a efecto de realizar este segundo avalúo a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en el contrato de fideicomiso."


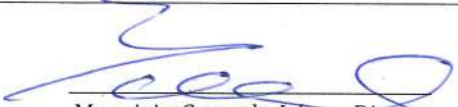
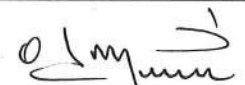

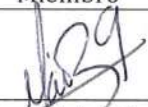
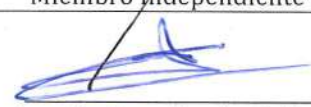
**PUNTO DOS.** En relación con el sexto punto del Orden del Día, los miembros del Comité Técnico discutieron sobre la necesidad de designar delegados que den cumplimiento a las resoluciones tomadas por la sesión y, en su caso, las formalicen como proceda.

Después de haber discutido lo anterior, los miembros del Comité Técnico, por unanimidad, adoptaron el siguiente:

### ACUERDO

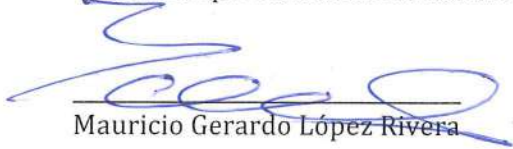
**"PRIMERO.** En relación con el último punto del orden del día, por unanimidad de votos de los miembros del Consejo se acordó designar a Claudia Gisela de la Borbolla Perales, [\*], Maurice Berkman Baksht y Sofía Montes de Oca Márquez como delegados especiales, para que en caso de ser necesario, cualquiera de ellos indistintamente en nombre y representación de la Sociedad y los presentes, comparezca ante cualquier Notario Público de su elección a formalizar toda o en parte el acta de esta Sesión, si lo considera necesario o conveniente, así como para llevar a cabo los actos necesarios para formalizar y dar cumplimiento a todas y cada una de las resoluciones tomadas por la Sesión, quedando autorizadas para expedir, en su caso, las certificaciones de esta acta que fueran necesarias.

No habiendo otro asunto que tratar, se dio por terminada la sesión, levantándose la presente acta para constancia, la cual después de haber sido leída y aprobada, fue firmada por el presidente y secretario del Comité Técnico, así como por todos los miembros presentes.

 Roberto Miguel Kelleher Vales Presidente	 Mauricio Gerardo López Rivera Secretario
 Oswaldo José Millet Palomeque Miembro	 Gonzalo Espejel Lozoya Miembro Independiente
 Mariana Zubieta Galaviz Miembro Independiente	 Juan Enrique Trueba Calleja Miembro Independiente



Con la comparecencia de Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V.



Mauricio Gerardo López Rivera

Con la presencia remota de Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero,  
en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso 3319



Sandra Alicia Sirahí Berrueco Alvarado



## **SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO NÚMERO F3319 22 DE FEBRERO DE 2019**

---

En la Ciudad de México, a las 12:00 horas del día 22 de febrero de 2019, los miembros del Comité Técnico del fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, administración y pago número 3319 celebrado el 18 de mayo de 2018, según el mismo fue modificado y reexpresado el 19 de julio de 2018 (el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso") cuyos nombres y firmas aparecen en la hoja final de esta acta, celebraron una sesión vía telefónica en la que la totalidad de los miembros de dicho Comité participaron (la "Sesión"), habiendo sido convocados para tal efecto mediante correo electrónico enviado el día 15 de febrero de 2019. Los términos con mayúscula inicial que no se definan en la presente acta, tendrán los significados que se les atribuyen en el Contrato de Fideicomiso.

Estuvieron también en la conferencia telefónica como invitados a la sesión, la señorita Karla Esperanza Rodríguez Talavera en representación del Fiduciario e Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V. (indistintamente como "Inmobilia" o el "Administrador"), como fideicomitente, administrador, y fideicomisario en segundo lugar, representada por los señores Roberto Miguel Kelleher Vales y Mauricio Gerardo López Riviera, en carácter de apoderados de dicha sociedad, la señora Claudia Gisela de la Borbolla Perales y el señor Roberto Cerecedo Peláez, funcionarios del Adminsitrador.

Actuó como Presidente de la sesión el señor Roberto Miguel Kelleher Vales y actuó como secretario el del propio Comité Técnico, el señor Mauricio Gerardo López Riviera.

Toda vez que participaron en la sesión la totalidad de los miembros del Comité Técnico con derecho a voto, con fundamento en la Cláusula 18.2 del Contrato de Fideicomiso, el Presidente declaró legalmente instalada la Sesión y válidos todos los acuerdos que en ella se tomen.

De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso, se discutieron en la presente Sesión, los puntos contenidos en el siguiente:

### **ORDEN DEL DÍA**

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para llevar a cabo una Inversión consistente en la adquisición de dos Activos Inmobiliarios en Mérida, Yucatán para su desarrollo, en términos de la propuesta descrita en el Memorándum de Inversión correspondiente.
- II. Designación de delegados para, en su caso, formalizar y dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Sesión.

Aprobado el Orden del Día por la totalidad de los miembros del Comité Técnico, los puntos contenidos en el mismo se desahogaron de la siguiente forma:

**PUNTO UNO.** En desahogo del primer punto del Orden del Día, el Secretario cedió la palabra al señor Roberto Cerecedo Peláez con el propósito de que expusiera y explicara los temas relevantes respecto de dos proyectos residenciales que el Administrador pretende llevar a cabo en terrenos ubicados dentro del desarrollo conocido como Yucatan Country Club (YCC) en la ciudad de Mérida, Yucatán.

Se comenzó con una lectura rápida del memorándum de inversión que se envió a los miembros del Comité Técnico con fecha previa y el cual se adjunta a la presente acta, exponiendo las generalidades, descripción y ubicación del YCC. Se trata de un desarrollo residencial Premium con más de 10 años de existencia, con urbanización de primera totalmente terminada y considerada como la mejor comunidad para vivir en Mérida y una de las mejores en el país.

Se trata de una comunidad madura que ya cuenta con todo tipo de servicios en los alrededores y al interior, con restaurantes y bares de clase mundial así como una diversa gama de academias deportivas, incluyendo el campo de golfo "jaguar" con 18 hoyos.

Los proyectos residenciales que se pretenden llevar a cabo estarían ubicados, uno en el lote 54 del Subcondominio YVR-19 del YCC y otro, en el Subcondominio YVR-02, ambos ubicados en lugares estratégicos del YCC, muy cercanos al pórtico principal de acceso al complejo y también a la casa club del mismo.

En ambos casos, se trata de proyectos de producto terminado, cuya demanda se ha identificado por diversos estudios del sitio.

A continuación se optó por describir las características específicas de cada proyecto, manifestando lo siguiente el mismo señor Cerecedo:

#### **I. HARMONIA APARTMENTS.**

El señor Roberto Cerecedo explicó que este complejo formaría parte de Harmonia Villas, uno de los proyectos más exitosos de YCC y que ya se encuentra totalmente comercializado y estaría ubicado en el lote 54 del Subcondominio YVR-19 del YCC, con superficie de 11,464.29 M2.

Esta segunda etapa de Harmonia consistirá de 80 departamentos de lujo, con superficies de 133m2 y 190m2, distribuidos en 5 torres de 8 niveles, con 2.5 cajones de estacionamiento en promedio. Esta etapa, al ser parte de Harmonia, compartirá el pórtico de acceso y las amenidades, mismas que se encuentran en funcionamiento y se contempla su mantenimiento y mejoramiento para esta nueva etapa. El ticket de entrada es de \$7'000,000.00 (siete millones de pesos 00/100 M.N.) en promedio.

En uso de la palabra, el señor Juan Enrique Trueba Calleja preguntó que tanta adaptación existía hasta la fecha por parte de la comunidad yucateca para habitar en complejos residenciales verticales. A lo anterior, el Secretario del Comité Técnico, Mauricio Gerardo López Rivera, manifestó que cada vez es más la población local que se interesa en este tipo de productos además de que en virtud de la alta migración que existe hacia Mérida, tanto de otras ciudades del país, como del extranjero, la demanda de desarrollos verticales ha ido incrementando.

Continuó señalando el señor López Rivera que Inmobilia desarrolló en el pasado el proyecto "Country Towers", dos torres residenciales de 30 pisos, las más altas de la ciudad y cuya comercialización ha sido exitosa.

El Presidente, Roberto Miguel Kelleher Vales también comentó del desarrollo reciente por parte de Inmobilia de las torres "Oceana" y "Atlántida" en el complejo conocido como Vía Montejo, las cuales, aunque no son sector Premium, fueron comercializadas con gran éxito.

El señor Cerecedo explicó brevemente el análisis de mercado incluido en el memorándum de inversión, comentando que los desarrollos habitacionales verticales ubicados en YCC, "Anthea" y "Serena", alcanzaron la maduración comercial (85%) en 24 y 36 meses respectivamente, lo que resultó en absorciones mensuales de 4 y 2.1 unidades desde el inicio, con lo cual, considerando además que hace tiempo que no hay oferta de producto terminado en YCC, valida la absorción propuesta que es de 2 unidades mensuales. La señorita Mariana Zubieta observó que el estudio de mercado de 4S enviado como parte del paquete de información contenía información de ritmos de absorción de 0.5 unidades al mes, por lo que le cuestionó la absorción tomada en consideración como premisa para el proyecto "Harmonia Apartments", el cual considera dos unidades al mes. En respuesta a esto, el Secretario del Comité comentó que la cifra indicada en el estudio de mercado era incorrecta y que se revisaría la misma con el proveedor.

En uso de la palabra el Presidente comentó respecto de lo anterior que al tratarse de un modelo de negocio de preventas, el desarrollador puede ir adecuando la oferta de los productos dependiendo de la demanda existente en el mercado. Así mismo, se manifestó que en caso de que las absorciones del producto fueran menores a las estimadas, el administrador pudiera requerir más deuda y/o capital del previsto para el financiamiento del proyecto. Como regla se sugirió solicitar financiamiento por el 100% del costo de la construcción y únicamente utilizar lo considerado en el modelo financiero si las absorciones resultan conforme a lo estimado.

Se comentó que la inversión total requerida por parte del Fideicomiso, son 470'956,088.00 (cuatrocientos setenta millones novecientos cincuenta y seis mil ochenta y ocho pesos 00/100 M.N.), de los cuales solo se requiere capital por \$109'968,053.00 (ciento nueve novecientos sesenta y ocho mil cincuenta y tres pesos 00/100 M.N.), de los cuales \$96,771,886.00 (noventa y seis millones setecientos setenta y un mil ochocientos ochenta y seis pesos 00/100 M.N.) serían por parte del fideicomiso INMOBCK 18 y el resto por parte de Inmobilia Funds, S.A. de C.V. en su carácter de co-inversionista.

Se analizó y comentó el resumen financiero y la rentabilidad del proyecto.

El señor Cerecedo comentó que en virtud de que el terreno es propiedad de una parte relacionada de Inmobilia, en cumplimiento de lo señalado en el Fideicomiso, se habían realizado dos avalúos del mismo, uno por CBRE por un monto de \$51'500,000.00 (cincuenta y un millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.) y otro por TASACIONES INMOBILIARIAS DE MEXICO, S.A. DE C.V. (TINSA) por un monto de \$60'835,000.00 (sesenta millones ochocientos treinta y cinco mil pesos 00/100 M.N.). El señor Cerecedo mencionó también que el valor en el que se está adquiriendo el lote es de \$39,089,000.00 (treinta y nueve millones ochenta y nueve mil pesos 00/100 M.N.).

En cuanto al cumplimiento por parte de la inversión propuesta, de los Lineamientos de Inversión señalados en el Fideicomiso, el Secretario manifestó que todos se cumplen.

Se comentó acerca de los términos y estructura legal que se plantea para la inversión, así como de los potenciales riesgos de la misma que se señalan en el memorándum de inversión.

El Secretario manifestó que la estructura de inversión propuesta cumple con las condiciones consistentes en que Inmobilia Funds, S.A. de C.V. como Co-inversionista del Fideicomiso, invierta el 10% del monto requerido al menos y el Fideicomiso no más del 80% del proyecto.

Una vez desahogado el punto anterior, respecto del proyecto Harmonia Apartments, por unanimidad de votos de los presentes, el Comité Técnico adoptó el siguiente:

### ACUERDO

**"PRIMERO.** Se aprueba la inversión en los términos mencionados en la presentación respectiva para el desarrollo del proyecto residencial "Harmonia Apartments" a ubicarse en el lote 54 del Subcondominio YVR-19 en el Yucatán Country Club, con superficie de 11,464.29 m2 y una inversión por parte de INMOBCK 18 DE \$96,771,886.00 (noventa y seis millones setecientos setenta y un mil ochocientos ochenta y seis pesos 00/100 M.N.) y el resto por parte de Inmobilia Funds S.A. de C.V. "

**"SEGUNDO.** Se determina que la construcción del proyecto "Harmonia Apartments" comenzará a partir de que al menos el 40% de las unidades sean comercializadas".

**"TERCERO.** Se autoriza al Administrador para tramitar una línea de crédito de hasta el 100% del costo de construcción del proyecto "Harmonia Apartments" para asegurar los recursos necesarios para el proyecto en caso de que los ritmos de absorción del proyecto fueran menores a los estimados."

## II. THE VILLAGE.

El señor Roberto Cerecedo explicó que este complejo estaría ubicado en el mejor lote del YCC, con vista privilegiada al campo de golf, con acceso inmediato a la vialidad de entrada del complejo y a menos de un kilómetro de la casa club del mismo. Se trata del Subcondominio YVR-02 del YCC, con superficie de 28,058.15 m2.

El proyecto estaría integrado por 42 villas con superficie promedio de 285m2, 3 cajones de estacionamiento, amenidad consistente en un "Deck Mirador" con vista al lago natural y al lago artificial cercanos al lote, con ticket de \$10'700,000.00 (diez millones setecientos mil pesos 00/100 M.N.) en promedio.

El señor Cerecedo reiteró como en el caso de Harmonia Apartments, que los números de ventas históricas de las Villas de Serena y de Harmonia soportan la absorción promedio considerada en el modelo financiero (0.7), con lo cual, considerando además que la maduración que ha alcanzado el YCC como la mejor comunidad para vivir en Mérida y la falta de desarrollos nuevos dentro del Club de Golf ha hecho que el apetito de los potenciales compradores sea mucho mayor que hace 6 o 7 años que estos desarrollos fueron comercializados.

Se comentó que la inversión total requerida por parte del Fideicomiso, son \$350'820,388.00 (trescientos cincuenta millones ochocientos veinte mil trescientos ochenta y ocho pesos 00/100 M.N.), de los cuales solo se requiere capital por \$209'789,428.00 (doscientos nueve millones setecientos ochenta y nueve mil cuatrocientos veintiocho pesos 00/100 M.N.) de los cuales \$184'614,697.00 (ciento ochenta y cuatro millones seiscientos catorce mil seiscientos noventa y siete pesos 00/100 M.N.) serían por parte del fideicomiso INMOBCK 18 y el resto por parte de Inmobilia Funds, S.A. de C.V. en su carácter de co-inversionista.

Se analizó y comentó el resumen financiero y la rentabilidad del proyecto.

El señor Cerecedo comentó que en virtud de que el terreno es propiedad de una parte relacionada de Inmobilia, en cumplimiento de lo señalado en el Fideicomiso, se habían realizado dos avalúos del mismo, uno por CBRE por un monto de \$90'500,000.00 (noventa millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.) y otro por TASACIONES INMOBILIARIAS DE MEXICO, S.A. DE C.V. (TINSA) por un monto de \$110'004,000.00 (ciento diez millones cuatro mil pesos 00/100 M.N.). El señor Cerecedo mencionó también que el valor en el que se está adquiriendo el lote es de \$78,272,000.00 (setenta y ocho millones doscientos setenta y dos mil pesos 00/100 M.N.).

En cuanto al cumplimiento por parte de la inversión propuesta, de los Lineamientos de Inversión señalados en el Fideicomiso, el Secretario manifestó que todos se cumplen.

Se comentó acerca de los términos y estructura legal que se plantea para la inversión, así como de los potenciales riesgos de la misma que se señalan en el memorándum de inversión. En este tema, se comentó que el terreno será adquirido por el Fideicomiso con reserva de dominio a favor del vendedor hasta en tanto se paga la totalidad de precio ya que se acordó un pago diferido del mismo.

El Secretario manifestó que la estructura de inversión propuesta cumple con las condiciones consistentes en que Inmobilia Funds, S.A. de C.V. como Co-inversionista del Fideicomiso, invierta el 10% del monto requerido al menos y el Fideicomiso no más del 80% del proyecto.

Una vez desahogado el punto anterior, por unanimidad de votos de los presentes, el Comité Técnico adoptó el siguiente:

#### ACUERDO

**"PRIMERO.** Se aprueba la inversión en los términos mencionados en la presentación respectiva para el desarrollo del proyecto "The Village" a ubicarse en el Subcondominio YVR-02 en el Yucatán Country Club, con superficie de 28,058.15 m2 y una inversión por parte de INMOBCK 18 DE \$184'614,697.00 (ciento ochenta y cuatro millones seiscientos catorce mil seiscientos noventa y siete pesos 00/100 M.N.) y el resto por parte de Inmobilia Funds S.A. de C.V. "

**"SEGUNDO.** Se determina que la construcción del proyecto "The Village" comenzará a partir de que al menos el 40% de las unidades sean comercializadas".

**PUNTO DOS.** En relación con el segundo punto del Orden del Día, los miembros del Comité Técnico discutieron sobre la necesidad de designar delegados que den cumplimiento a las resoluciones tomadas por la sesión y, en su caso, las formalicen como proceda.

Después de haber discutido lo anterior, los miembros del Comité Técnico, por unanimidad, adoptaron el siguiente:

#### ACUERDO

**"PRIMERO.** En relación con el último punto del orden del día, por unanimidad de votos de los miembros del Consejo se acordó designar a Claudia Gisela de la Borbolla Perales, Maurice Berkman

Baksh y Sofía Montes de Oca Márquez como delegados especiales, para que en caso de ser necesario, cualquiera de ellos indistintamente en nombre y representación del Comité Técnico, comparezca ante cualquier Notario Público de su elección a formalizar toda o en parte el acta de esta Sesión, si lo considera necesario o conveniente, así como para llevar a cabo los actos necesarios para formalizar y dar cumplimiento a todas y cada una de las resoluciones tomadas por la Sesión, quedando autorizadas para expedir, en su caso, las certificaciones de esta acta que fueran necesarias.

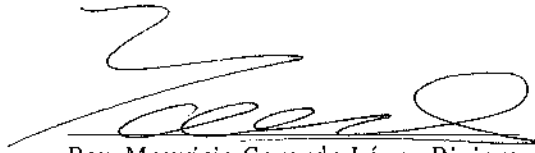
No habiendo otro asunto que tratar, se dio por terminada la sesión, levantándose la presente acta para constancia, la cual después de haber sido leída y aprobada, fue autorizada y firmada por el presidente, el secretario y los miembros del Comité Técnico que participaron.

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

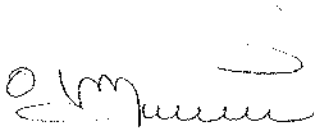
**HOJA DE FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL  
CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO.  
F/3319 CELEBRADA VIA TELEFONICA EL 22 DE FEBRERO DE 2019**



Por: Roberto Miguel Keller Vales  
Presidente del Comité Técnico



Por: Mauricio Gerardo López Riviera  
Secretario del Comité Técnico



Por: Oswaldo José Millet Palomeque  
Miembro propietario del Comité Técnico



**HOJA DE FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL  
CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO.  
F/3319 CELEBRADA VIA TELEFONICA EL 22 DE FEBRERO DE 2019**



Por: Gonzalo Espejel Lozoya  
Miembro independiente del Comité Técnico

**HOJA DE FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL  
CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO.  
F/3319 CELEBRADA VIA TELEFONICA EL 22 DE FEBRERO DE 2019**



---

Por: Mariana Zubieta Galaviz  
Miembro independiente del Comité  
Técnico

**HOJA DE FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL  
CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO.  
F/3319 CELEBRADA VIA TELEFONICA EL 22 DE FEBRERO DE 2019**

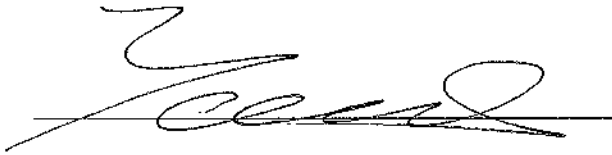


---

Por: Juan Enrique Trueba Calleja  
Miembro independiente del Comité Técnico

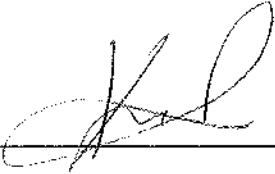
**HOJA DE FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL  
CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO.  
F/3319 CELEBRADA VIA TELEFONICA EL 22 DE FEBRERO DE 2019**

Con la comparecencia de Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V.  
representada por Mauricio Gerardo López Riviera

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mauricio Gerardo López Riviera', written over a horizontal line.

**HOJA DE FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL  
CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO.  
F/3319 CELEBRADA VIA TELEFONICA EL 22 DE FEBRERO DE 2019**

Con la comparecencia de Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero,  
representado por Karla Esperanza Rodríguez Talavera



---

## **SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/3319 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020**

---

En la Ciudad de México, a las 11:00 horas del día 24 de septiembre de 2020, los miembros del Comité Técnico del fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, administración y pago número 3319 celebrado el 18 de mayo de 2018, según el mismo fue modificado y reexpresado el 19 de julio de 2018 (el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso") cuyos nombres y firmas aparecen en la lista de asistencia que se agrega al expediente de esta acta como **Anexo A**, celebraron una sesión (la "Sesión") a la cual fueron previa y debidamente citados mediante convocatoria enviada el día 17 de septiembre de 2020. Los términos con mayúscula inicial que no se definan en la presente acta, tendrán los significados que se les atribuyen en el Contrato de Fideicomiso.

Estuvieron también presentes como invitados a la sesión los señores Jaime Roberto Cerecedo Peláez y Claudia Gisela de la Borbolla Perales por parte del Administrador, la señora Laura Hernández Meza, delegada fiduciaria del Fiduciario, e Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V. (indistintamente como "Inmobilia" o el "Administrador"), como fideicomitente, administrador, y fideicomisario en segundo lugar, representada por los señores Roberto Miguel Kelleher Vales y Mauricio Gerardo López Riviera, en carácter de apoderados de dicha sociedad.

Actuó como Presidente de la sesión el señor Roberto Miguel Kelleher Vales y actuó como secretario el del propio Comité Técnico, señor Mauricio Gerardo López Riviera.

De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso, se discutieron en la presente Sesión, los puntos contenidos en el siguiente:

### **ORDEN DEL DÍA**

- I.** Toma de nota de la integración del Comité Técnico aprobado mediante Resoluciones Unánimes tomadas fuera de Asamblea de Tenedores de fecha 11 de agosto de 2020. Acuerdos al respecto.
- II.** Revisión y actualización del plan de negocios respecto de dos Inversiones aprobadas mediante Sesión de Comité Técnico de fecha 22 de febrero de 2019 en la ciudad de Mérida, Yucatán.
- III.** Actualización del plan de negocios y solicitud de aprobación de Inversiones Adicionales respecto de una Inversión aprobada mediante sesión de Comité Técnico de fecha 29 de noviembre de 2018 en la ciudad de Tulum.
- IV.** Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para que el Fideicomiso lleve a cabo una potencial Inversión consistente en la adquisición de un Activo Inmobiliario en San Luis Potosí en términos de la propuesta descrita en el Memorándum de Inversión correspondiente.
- V.** Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para que el Fideicomiso lleve a cabo una potencial Inversión consistente en la adquisición de un Activo Inmobiliario en Mérida,

Yucatán, en términos de la propuesta descrita en el Memorándum de Inversión correspondiente.

- VI.** Designación de delegados para, en su caso, formalizar y dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Sesión.

Aprobado el Orden del Día por la totalidad de los miembros del Comité Técnico, los puntos contenidos en el mismo se desahogaron de la siguiente forma:

**PUNTO UNO.** En desahogo del primer punto del Orden del Día, el Presidente informó a los presentes, que con fecha 11 de agosto de 2020, se celebraron unas Resoluciones Unánimes tomadas fuera de Asamblea de Tenedores en las que, entre otros asuntos, se aprobó la renuncia de Jorge Alejandro Chávez Presa de su cargo como miembro propietario independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y de Ricardo Hernández Villarreal de su cargo como miembro suplente indistintamente de Roberto Miguel Kelleher Vales, Mauricio Gerardo López Rivera y Oswaldo José Millet Palomeque y la designación de María Fernanda Godínez Noguera como miembro propietario independiente del Comité Técnico y de Juana Lidia Calzada Maldonado como miembro suplente indistintamente de Roberto Miguel Kelleher Vales, Mauricio Gerardo López Rivera y Oswaldo José Millet Palomeque, con efectos a partir de esta fecha, haciendo constar que el Comité Técnico quedó integrado de la siguiente forma:

<b>Miembro Propietario</b>	<b>Miembros Suplentes (en el orden en que se mencionan)</b>	<b>Cargo</b>
Roberto Miguel Kelleher Vales	Indistintamente: Miguel Angel Saldaña Mendoza, Juana Lidia Calzada Maldonado y Claudia Gisela de la Borbolla Perales	Presidente
Mauricio Gerardo López Rivera	Indistintamente: Miguel Angel Saldaña Mendoza, Juana Lidia Calzada Maldonado y Claudia Gisela de la Borbolla Perales	Secretario
Oswaldo José Millet Palomeque	Indistintamente: Miguel Angel Saldaña Mendoza, Juana Lidia Calzada Maldonado y Claudia Gisela de la Borbolla Perales	Miembro
Rafael Trejo Rivera	Mariana Zubieta Galaviz Juan Carlos Martin Sandoval David Herrera Bautista	Miembro Independiente
María Fernanda Godínez Noguera	Juan Enrique Trueba Calleja	Miembro Independiente
Gonzalo Espejel Lozoya		Miembro Independiente

Una vez desahogado el punto anterior, aprobado por unanimidad de votos de los presentes, la Sesión adoptó el siguiente:

#### **ACUERDO**

**“ÚNICO.** Se toma conocimiento de la composición del Comité Técnico del Fideicomiso ratificando a las personas señaladas como miembros de dicho órgano.”

**PUNTO DOS.** En relación con el segundo punto del Orden del Día, el Secretario del Comité Técnico dio una amplia explicación sobre el estado actual de los proyectos, su desempeño, así como de las medidas que ha tomado el Administrador a efecto de mitigar en lo posible los efectos de la pandemia en los proyectos cuya Inversión fue aprobada en la Sesión de Comité Técnico de fecha 22 de febrero de 2019.

Después de escuchar el informe señalado, los miembros del Comité Técnico por unanimidad de votos de los presentes, adoptó el siguiente:

#### **ACUERDO**

**“PRIMERO.** Se toma nota de la revisión y actualización hasta esta fecha, de los planes de negocios aprobados mediante sesión de Comité Técnico de fecha 22 de febrero de 2019.”

**PUNTO TERCERO.** En relación con el tercer Punto del Orden del Día, el Secretario comentó a los presentes acerca de la necesidad de actualizar el plan de negocios del proyecto ubicado en la ciudad de Tulum, aprobado mediante sesión de Comité Técnico de fecha 29 de noviembre de 2018, así como de aprobar la realización de Inversiones Adicionales en dicho proyecto, dando una amplia explicación al respecto.

Una vez desahogado el punto anterior, aprobado unanimidad de votos de los presentes, la Sesión adoptó los siguientes:

#### **ACUERDOS**

**“PRIMERO.** Se toma nota de la actualización del plan de negocios del proyecto aprobado mediante sesión de Comité Técnico de fecha 29 de noviembre de 2018 a la fecha.

**“SEGUNDO.** Se aprueba llevar a cabo Inversiones Adicionales en dicho proyecto, conforme al Memorándum de Inversión circulado entre los miembros del Comité Técnico previo a la celebración de esta Sesión.”

**PUNTO CUARTO.** En relación con el cuarto punto del Orden del Día, el Secretario manifestó la conveniencia de reducir la Inversión aprobada en la Sesión de Comité Técnico de fecha 18 de octubre de 2019 para adquirir un macrolote ubicado en la ciudad de San Luis Potosí.



Al respecto, tanto el Presidente como el Secretario y el señor Jaime Roberto Cerecedo Pelaez dieron una amplia explicación relativa al contexto actual del mercado en la ciudad de referencia, lo que conlleva a concluir la conveniencia de reducir el proyecto que se había aprobado.

Una vez desahogado el punto anterior, aprobado por mayoría de votos de los presentes, no obstante la abstención de la señorita Mariana Zubieta Galaviz en virtud de un potencial conflicto de intereses, en la Sesión se adoptó los siguientes:

### ACUERDOS

**“PRIMERO.** Se aprueba proceder a cancelar la Inversión en la ciudad de San Luis Potosí, tal y como estaba aprobada en la Sesión de fecha 18 de octubre de 2018.”

**“SEGUNDO.** Se toma nota de la nueva Inversión propuesta por el Secretario para desarrollar un proyecto inmobiliario de usos mixtos en la ciudad de San Luis Potosí en una fracción del predio que se había contemplado anteriormente, conforme a los términos y condiciones contenidos en el Memorándum de Inversión circulado y explicado a los presentes .

**“TERCERO.** Se toma nota de la aclaración por parte del Administrador en el sentido de que el capital ejercido hasta esta fecha como parte de la Inversión aprobada con fecha 18 de octubre de 2018, se trasladará a cuenta de la Inversión que se aprueba en términos de la Resolución Segunda de este punto cuarto del Orden del Día.”

**PUNTO QUINTO.** En relación con el quinto punto del Orden del Día, el Secretario comentó a los presentes acerca de la conveniencia de realizar una inversión sobre un lote ubicado en la zona norte de la Ciudad de Mérida, Yucatán, con superficie aproximada de 3,595.70 metros cuadrados para desarrollar un hotel de 142 llaves aproximadamente (la “Inversión”).

Para efectos de lo anterior, el señor Jaime Roberto Cerecedo Peláez realizó la lectura del Memorándum de Inversión circulado a los integrantes del Comité Técnico en días pasados, argumentando las características del proyecto inmobiliario que implica la Inversión.

Una vez desahogado el punto anterior, aprobado por mayoría de votos de los presentes, no obstante la abstención del voto correspondiente a los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador por un potencial conflicto de intereses en la compra del lote, se adoptaron las siguientes:

### RESOLUCIONES

**“PRIMERO.** Se toma nota de la Inversión propuesta sobre el lote ubicado en la zona norte de la Ciudad de Mérida, Yucatán, con superficie aproximada de 3,595.70 metros cuadrados, para desarrollar un hotel, así como del importe definido para la Inversión de acuerdo a lo establecido dentro del Memoradnum de Inversión respectivo.

**“SEGUNDO.** Se aprueba llevar a cabo la Inversión en los términos y condiciones contenidos en el Memorándum de Inversión circulado y explicado a los presentes.

**PUNTO SEXTO.-** En relación con el sexto punto del Orden del Día, los miembros del Comité Técnico discutieron sobre la necesidad de designar delegados que den cumplimiento a las resoluciones tomadas por la sesión y, en su caso, las formalicen como proceda.

Después de haber discutido lo anterior, los miembros del Comité Técnico, por unanimidad, adoptaron el siguiente:

#### ACUERDO

**“ÚNICO.** En relación con el último punto del orden del día, por unanimidad de votos de los miembros del Consejo se acordó designar a Claudia Gisela de la Borbolla Perales, Maurice Berkman Baksht, María de los Ángeles Padilla Zubiría y Sofía Montes de Oca Márquez como delegados especiales, para que en caso de ser necesario, cualquiera de ellos indistintamente en nombre y representación de la Sociedad y los presentes, comparezca ante cualquier Notario Público de su elección a formalizar toda o en parte el acta de esta Sesión, si lo considera necesario o conveniente, así como para llevar a cabo los actos necesarios para formalizar y dar cumplimiento a todas y cada una de las resoluciones tomadas por la Sesión, quedando autorizadas para expedir, en su caso, las certificaciones de esta acta que fueran necesarias.

No habiendo otro asunto que tratar, se dio por terminada la sesión, levantándose la presente acta para constancia, la cual después de haber sido leída y aprobada, fue autorizada a ser firmada por el presidente y secretario del Comité Técnico.



Por: Roberto Miguel Kelleher Vales  
Presidente del Comité Técnico




Por: Mauricio Gerardo López Riviera  
Secretario del Comité Técnico


**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020. [Siguen varias hojas]**

MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO	CARGO	FIRMA
Roberto Miguel Kelleher Vales	Presidente	
Mauricio Gerardo López Rivera	Secretario	
Oswaldo José Millet Palomeque	Miembro	

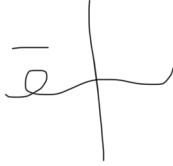
**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020.**

<b>MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO</b>	<b>CARGO</b>	<b>FIRMA</b>
Gonzalo Espejel Lozoya	Miembro Independiente	

**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020.**

<b>MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO</b>	<b>CARGO</b>	<b>FIRMA</b>
Mariana Zubieta Galaviz	Miembro Independiente	

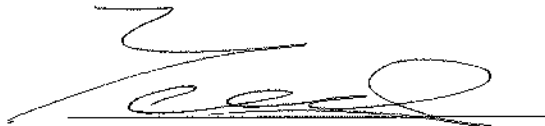
**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020.**

<b>MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO</b>	<b>CARGO</b>	<b>FIRMA</b>
Maria Fernanda Godínez Noguera	Miembro Independiente	

**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020.**

*Compareciente*

Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V., Administrador del Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. F/3319.




Mauricio Gerardo López Rivera

**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020.**

*Compareciente*

Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. F/3319



---

Laura Hernández Meza



## **SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/3319 18 DE DICIEMBRE DE 2019**

---

En la Ciudad de México, a las 16:00 horas del día 18 de diciembre de 2019, los miembros del Comité Técnico del fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, administración y pago número 3319 celebrado el 18 de mayo de 2018, según el mismo fue modificado y reexpresado el 19 de julio de 2018 (el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso") cuyos nombres y firmas aparecen en las constancias de comparecencia que se agregan al expediente de esta acta como **Anexo A**, celebraron mediante conferencia telefónica, una sesión (la "Sesión") a la cual fueron previa y debidamente citados mediante convocatoria enviada el día 11 de diciembre de 2019. Los términos con mayúscula inicial que no se definan en la presente acta, tendrán los significados que se les atribuyen en el Contrato de Fideicomiso.

Estuvieron también presentes como invitados a la sesión los señores Jaime Roberto Cerecedo Peláez y Jaime Alberto Miranda Gallardo por parte del Administrador, la señora Zaira Martínez Hernández, por parte del Fiduciario e Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V. (indistintamente como "Inmobilia" o el "Administrador"), como fideicomitente, administrador, y fideicomisario en segundo lugar, representada por el señor Mauricio Gerardo López Rivera, en carácter de apoderado de dicha sociedad.

Actuó como Presidente de la sesión la señora Claudia Gisela de la Borbolla Perales como Presidente Suplente del Comité Técnico y actuó como secretario el del propio Comité Técnico, el señor Mauricio Gerardo López Rivera.

De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso, se discutieron en la presente Sesión, los puntos contenidos en el siguiente:

### **ORDEN DEL DÍA**

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para llevar a cabo una Inversión consistente en la adquisición de un Activo Inmobiliario en Mérida, Yucatán para su desarrollo, en términos de la propuesta descrita en el Memorándum de Inversión correspondiente.
- II. Designación de delegados para, en su caso, formalizar y dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Sesión.

Aprobado el Orden del Día por la totalidad de los miembros del Comité Técnico, los puntos contenidos en el mismo se desahogaron de la siguiente forma:

**PUNTO UNO.** En desahogo del primer punto del Orden del Día, el Secretario comentó a los presentes acerca de la conveniencia de realizar una inversión sobre un macrolote ubicado en la zona norte de la Ciudad de Mérida, Yucatán, con superficie aproximada de 5,340.23 metros cuadrados y desarrollar una torre corporativa de 10 niveles y aproximadamente 11,020 metros cuadrados de área neta rentable (la "Inversión").

Para efectos de lo anterior, el señor Jaime Roberto Cerecedo Peláez realizó una lectura del Memorándum de Inversión circulado entre los integrantes del Comité Técnico en días pasados, argumentando las bondades y características del proyecto inmobiliario que implica la Inversión.

Se expuso un resumen ejecutivo de la Inversión, la descripción del negocio esperado, el análisis de mercado realizado respecto de la Inversión, el resumen financiero así como la estructura planteada para la Inversión.

El señor Cerecedo comentó que en virtud de que el terreno es propiedad de una parte relacionada de Inmobilia, en cumplimiento de lo señalado en el Fideicomiso, se habían realizado dos avalúos del mismo, uno por TASACIONES INMOBILIARIAS DE MEXICO, S.A. DE C.V. (TINSA) por un monto de \$65'685,000.00 (sesenta y cinco millones seiscientos ochenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.) y otro de CBRE por un monto de \$69'081,000.00 (sesenta y nueve millones ochenta y un mil pesos 00/100 M.N.). El señor Cerecedo mencionó también que el valor en el que se está adquiriendo el lote es de \$67'284,000.00 (sesenta y siete millones doscientos ochenta y cuatro mil pesos 00/100 M.N.).

En cuanto al cumplimiento por parte de la Inversión propuesta, de los Lineamientos de Inversión señalados en el Fideicomiso, el Secretario manifestó que todos se cumplen.

Se comentó acerca de los términos y estructura legal que se plantea para la Inversión, así como de los potenciales riesgos de la misma que se señalan en el Memorándum de Inversión.

El Secretario manifestó que la estructura de inversión propuesta cumple con las condiciones consistentes en que Inmobilia Funds, S.A. de C.V. como Co-inversionista del Fideicomiso, invierta el 10% del monto requerido al menos y el Fideicomiso no más del 90% del proyecto.

Haciendo uso del derecho de palabra, Juan Enrique Trueba Calleja señaló que en virtud de ciertas preocupaciones respecto a la absorción de la Inversión y las rentas propuestas, en términos de lo establecido en la legislación aplicable y en la Cláusula 18.2 del Contrato de Fideicomiso, ésta (i) manifestaba dicha circunstancia a los demás miembros del Comité Técnico presentes y (ii) se abstendrá de participar y estar presente en toda deliberación, votación y resolución al respecto, lo anterior en el entendido que, esto no afectará el quórum requerido para la instalación de la sesión de Comité Técnico correspondiente.

Una vez desahogado el punto anterior, aprobado por mayoría de votos de los presentes, la Sesión adoptó las siguientes:

## RESOLUCIONES

**"PRIMERO.** Se toma nota de la Inversión propuesta por el Secretario sobre el macrolote ubicado en la zona norte de la Ciudad de Mérida, Yucatán, con superficie aproximada de 5,340.23 metros cuadrados, para desarrollar una torre corporativa que formará parte del proyecto "Vía Montejo", así como del importe autorizado para la Inversión, hasta por la cantidad de \$214'000,000.00 (doscientos catorce millones de pesos 00/100 M.N.), siendo que la inversión por parte del Fideicomiso será de \$188'000,000.00 (ciento ochenta y ocho millones de pesos 00/100 M.N.) y el resto por parte de Inmobilia Funds, S.A. de C.V., en términos del propio Fideicomiso

**"SEGUNDO.** Se aprueba llevar a cabo la Inversión en los términos y condiciones contenidos en el Memorándum de Inversión circulado y explicado a los presentes por el señor Jaime Roberto Cerecedo Peláez, la Presidenta y el Secretario."

**PUNTO DOS.** En relación con el sexto punto del Orden del Día, los miembros del Comité Técnico discutieron sobre la necesidad de designar delegados que den cumplimiento a las resoluciones tomadas por la Sesión y, en su caso, las formalicen como proceda.

Después de haber discutido lo anterior, los miembros del Comité Técnico, por unanimidad, adoptaron el siguiente:

#### ACUERDO

**"ÚNICO.** En relación con el último punto del orden del día, por unanimidad de votos de los miembros del Consejo se acordó designar a Claudia de la Borbolla Perales, Maurice Berkman Baksht, María de los Ángeles Padilla Zubiría y Sofía Montes de Oca Márquez como delegados especiales, para que en caso de ser necesario, cualquiera de ellos indistintamente en nombre y representación de la Sociedad y los presentes, comparezca ante cualquier Notario Público de su elección a formalizar toda o en parte el acta de esta Sesión, si lo considera necesario o conveniente, así como para llevar a cabo los actos necesarios para formalizar y dar cumplimiento a todas y cada una de las resoluciones tomadas por la Sesión, quedando autorizadas para expedir, en su caso, las certificaciones de esta acta que fueran necesarias.

No habiendo otro asunto que tratar, se dio por terminada la Sesión, levantándose la presente acta para constancia, la cual después de haber sido leída y aprobada, fue autorizada a ser firmada por el presidente y el secretario del Comité Técnico.

Por: Claudia Gisela de la Borbolla Perales  
Presidente Suplente del Comité Técnico

Por: Mauricio Gerardo López Rivera  
Secretario del Comité Técnico

**ANEXO A**

**CONSTANCIA DE COMPARECENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA MEDIANTE CONFERENCIA TELEFONICA EL 18 DE DICIEMBRE DE 2019.**



---

Por: Claudia Gisela de la Borbolla Perales  
Presidente Suplente del Comité Técnico



---

Por: Mauricio Gerardo López Rivera  
Secretario del Comité Técnico



---

Por: Oswaldo José Millet Palomeque  
Miembro Propietario del Comité Técnico

**ANEXO A**

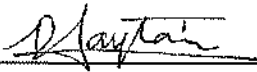
**CONSTANCIA DE COMPARECENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA MEDIANTE CONFERENCIA TELEFONICA EL 18 DE DICIEMBRE DE 2019.**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by several horizontal and diagonal strokes.

Por: Gonzalo Espejel Lozoya  
Miembro Independiente del Comité Técnico

**ANEXO A**

**CONSTANCIA DE COMPARECENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA MEDIANTE CONFERENCIA TELEFÓNICA EL 18 DE DICIEMBRE DE 2019.**

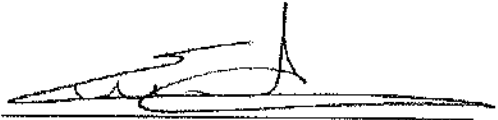


---

Por: David Antonio Gaytan Romero  
Miembro Independiente del Comité Técnico

**ANEXO A**

**CONSTANCIA DE COMPARECENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA MEDIANTE CONFERENCIA TELEFÓNICA EL 18 DE DICIEMBRE DE 2019.**



**Por: Juan Enrique Trueba Calleja  
Miembro Independiente del Comité Técnico**

**ANEXO A**

**CONSTANCIA DE COMPARECENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA MEDIANTE CONFERENCIA TELEFONICA EL 18 DE DICIEMBRE DE 2019.**

Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V.  
representada por Mauricio Gerardo López Rivera

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Mauricio Gerardo López Rivera', written over a horizontal line.



**ANEXO A**

**CONSTANCIA DE COMPARECENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA MEDIANTE CONFERENCIA TELEFÓNICA EL 18 DE DICIEMBRE DE 2019.**

Con la comparecencia de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso 3319 por Zaira Martínez Hernández

Zaira Martínez Hernández

**SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/3319  
25 DE NOVIEMBRE DE 2020**

---

En la Ciudad de México, a las 17:00 horas del día 25 de noviembre de 2020, los miembros del Comité Técnico del fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, administración y pago número 3319 celebrado el 18 de mayo de 2018, según el mismo fue modificado y reexpresado el 19 de julio de 2018 (el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso") cuyos nombres y firmas aparecen en la lista de asistencia que se agrega al expediente de esta acta como **Anexo A**, celebraron una sesión (la "Sesión") a la cual fueron previa y debidamente citados mediante convocatoria enviada el día 18 de noviembre de 2020. Los términos con mayúscula inicial que no se definan en la presente acta, tendrán los significados que se les atribuyen en el Contrato de Fideicomiso.

Estuvieron también presentes como invitados a la sesión los señores Jaime Roberto Cerecedo Peláez y Claudia Gisela de la Borbolla Perales por parte del Administrador, la señora Laura Hernández Meza, por parte del Fiduciario, e Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V. (indistintamente como "Inmobilia" o el "Administrador"), como fideicomitente, administrador, y fideicomisario en segundo lugar, representada por los señores Roberto Miguel Kelleher Vales y Mauricio Gerardo López Riviera, en carácter de apoderados de dicha sociedad.

Actuó como Presidente de la sesión el señor Roberto Miguel Kelleher Vales y actuó como secretario el del propio Comité Técnico, el señor Mauricio Gerardo López Riviera.

De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso, se discutieron en la presente Sesión, los puntos contenidos en el siguiente:

**ORDEN DEL DÍA**

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para ratificar al despacho Deloitte Touche Tohmatsu Limited como Auditor Externo en términos de la cláusula 12.4 del Fideicomiso a efecto de realizar la auditoría del ejercicio fiscal 2020.
- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para que el Fideicomiso lleve a cabo una potencial Inversión consistente en la adquisición de un interés sobre un Activo Inmobiliario en Playa del Carmen, Quintana Roo en términos de la propuesta descrita en el Memorándum de Inversión correspondiente.
- III. Designación de delegados para, en su caso, formalizar y dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Sesión.

Aprobado el Orden del Día por la totalidad de los miembros del Comité Técnico, los puntos contenidos en el mismo se desahogaron de la siguiente forma:

**PUNTO UNO.** En desahogo del primer punto del Orden del Día, el Secretario comentó la conveniencia de ratificar al despacho Deloitte Touche Tohmatsu Limited como Auditor Externo del

Fideicomiso para realizar la auditoria al mismo del ejercicio fiscal 2020. Al respecto, se circuló con anterioridad a los miembros presentes, la cotización respectiva.

Después de haber discutido lo anterior, los miembros del Comité Técnico, por unanimidad, adoptaron el siguiente:

#### ACUERDO

**“UNICO.** Se aprueba la contratación del despacho Deloitte Touche Tohmatsu Limited quien deberá desempeñar el cargo de Auditor Externo para la auditoria del ejercicio fiscal 2020 y dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, por lo que se aprueba instruir al Fiduciario a que lleve a cabo, cualquier acto que resulte aplicable o necesario para la contratación del Auditor Externo.”

**PUNTO DOS.** En desahogo del segundo punto del Orden del Día, el Secretario comentó a los presentes acerca de la conveniencia de realizar una inversión sobre el 50% de los derechos de propiedad de un macrolote ubicado dentro del condominio maestro Mayakoba en el corredor Cancún - Playa del Carmen, Quintana Roo, con superficie aproximada de 66,140.55 metros cuadrados y desarrollar un proyecto inmobiliario residencial de departamentos (la “Inversión”).

Para efectos de lo anterior, el señor Jaime Roberto Cerecedo Peláez realizó una lectura del Memorándum de Inversión circulado entre los integrantes del Comité Técnico en días pasados, argumentando las bondades y características del proyecto inmobiliario que implica la Inversión.

Una vez desahogado el punto anterior, el miembro independiente designado por Afore XXI Banorte, señaló que se abstendría de votar en virtud de un potencial conflicto de interés derivado de que el Inversionista que representa, es también inversionista en uno de los vehículos de los que forma parte el Socio Estratégico que está involucrado en esta Inversión. Así mismo y en virtud de la abstención del voto correspondiente a los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador por tratarse de una Inversión en la que participará con un Socio Estratégico, los miembros independientes, por mayoría de votos, adoptaron las siguientes:

#### RESOLUCIONES

**“PRIMERA.** Se toma nota de la inversión propuesta por el Secretario sobre el 50% de los derechos de propiedad de un macrolote ubicado en Playa del Carmen, Quintana Roo, con superficie aproximada de 66,140.55 metros cuadrados, para desarrollar un proyecto inmobiliario residencial de departamentos que formarán parte del condominio Mayakoba, así como del importe autorizado para la Inversión, hasta por la cantidad de \$240'000,000.00 (doscientos cuarenta millones de pesos 00/100 M.N.), siendo que la inversión por parte del Fideicomiso será de \$218'000,000.00 (doscientos dieciocho millones de pesos 00/100 M.N.) y el resto por parte de Inmobilia Funds, S.A. de C.V., en términos del propio Fideicomiso.

**“SEGUNDA.** Se aprueba llevar a cabo la Inversión en los términos y condiciones contenidos en el Memorándum de Inversión circulado y explicado a los presentes por el señor Jaime Roberto Cerecedo Peláez, el Presidente y el Secretario.”

**PUNTO TERCERO.-** En relación con el tercer punto del Orden del Día, los miembros del Comité Técnico discutieron sobre la necesidad de designar delegados que den cumplimiento a las resoluciones tomadas por la sesión y, en su caso, las formalicen como proceda.

Después de haber discutido lo anterior, los miembros del Comité Técnico, por unanimidad, adoptaron el siguiente:

#### ACUERDO

**“ÚNICO.** En relación con el último punto del orden del día, por unanimidad de votos de los miembros del Consejo se acordó designar a Claudia Gisela de la Borbolla Perales, Maurice Berkman Baksht y María de los Ángeles Padilla Zubiría como delegados especiales, para que en caso de ser necesario, cualquiera de ellos indistintamente en nombre y representación de la Sociedad y los presentes, comparezca ante cualquier Notario Público de su elección a formalizar toda o en parte el acta de esta Sesión, si lo considera necesario o conveniente, así como para llevar a cabo los actos necesarios para formalizar y dar cumplimiento a todas y cada una de las resoluciones tomadas por la Sesión, quedando autorizadas para expedir, en su caso, las certificaciones de esta acta que fueran necesarias.

No habiendo otro asunto que tratar, se dio por terminada la sesión, levantándose la presente acta para constancia, la cual después de haber sido leída y aprobada, fue autorizada a ser firmada por el presidente y secretario del Comité Técnico.



Por: [Roberto Miguel Kelleher Vales]  
Presidente del Comité Técnico




Por: [Mauricio Gerardo López Riviera]  
Secretario del Comité Técnico


**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 25 DE NOVIEMBRE DE 2020, misma que se hace constar en diversas páginas.**

MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO	CARGO	FIRMA
Roberto Miguel Kelleher Vales	Presidente	
Mauricio Gerardo López Rivera	Secretario	
Oswaldo José Millet Palomeque	Miembro	
Con la comparecencia de Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V., representada por Mauricio Gerardo López Riviera		


**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 25 DE NOVIEMBRE DE 2020, misma que se hace constar en diversas páginas.**

MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO	CARGO	FIRMA
María Fernanda Godínez Noguera	Miembro Independiente	

LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 25 DE NOVIEMBRE DE 2020, misma que se hace constar en diversas páginas.

MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO	CARGO	FIRMA
Mariana Zubieta Galaviz	Miembro Independiente	

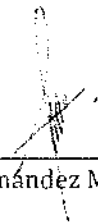
**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 25 DE NOVIEMBRE DE 2020, misma que se hace constar en diversas páginas.**

MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO	CARGO	FIRMA
Gonzalo Espejel Lozoya	Miembro Independiente	



**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 25 DE NOVIEMBRE DE 2020, misma que se hace constar en diversas páginas.**

Con la comparecencia de Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, fiduciario del Fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles de desarrollo, administración y pago:

  
\_\_\_\_\_  
Laura Hernández Meza

**SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/3319  
18 DE DICIEMBRE DE 2020**

---

En la Ciudad de México, a las 12:00 horas del día 18 de diciembre de 2020, los miembros del Comité Técnico del fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, administración y pago número 3319 celebrado el 18 de mayo de 2018, según el mismo fue modificado y reexpresado el 19 de julio de 2018 (el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso") cuyos nombres y firmas aparecen en la lista de asistencia que se agrega al expediente de esta acta como **Anexo A**, celebraron una sesión (la "Sesión") a la cual fueron previa y debidamente citados mediante convocatoria enviada el día 14 de diciembre de 2020. Los términos con mayúscula inicial que no se definan en la presente acta, tendrán los significados que se les atribuyen en el Contrato de Fideicomiso.

Estuvo también presente como invitada a la sesión la señora Claudia Gisela de la Borbolla Perales por parte del Administrador, la señora Laura Hernández Meza, por parte del Fiduciario, e Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V. (indistintamente como "Inmobilia" o el "Administrador"), como fideicomitente, administrador, y fideicomisario en segundo lugar, representada por los señores Roberto Miguel Kelleher Vales y Mauricio Gerardo López Riviera, en carácter de apoderados de dicha sociedad.

En cumplimiento a lo señalado por la cláusula 18.2 del Fideicomiso, por designación de los presentes, actuó como Presidente de la sesión el señor Gonzalo Espejel Lozoya y como secretaria la señora Claudia Gisela de la Borbolla Perales.

De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso, se discutieron en la presente Sesión, los puntos contenidos en el siguiente:

**ORDEN DEL DÍA**

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para que el Fideicomiso lleve a cabo una potencial Inversión consistente en la adquisición de un interés sobre un Activo Inmobiliario en el municipio de Tlalnepantla, Estado de México en términos de la propuesta descrita en el Memorándum de Inversión correspondiente.
- II. Designación de delegados para, en su caso, formalizar y dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Sesión.

Aprobado el Orden del Día por la totalidad de los miembros del Comité Técnico, los puntos contenidos en el mismo se desahogaron de la siguiente forma:

**PUNTO UNO.** En desahogo del primer punto del Orden del Día, el señor Mauricio Gerardo López Rivera comentó a los presentes acerca de la conveniencia de realizar una inversión para adquirir la propiedad de un macrolote ubicado en el municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con superficie aproximada de 3,378.00 metros cuadrados y desarrollar un proyecto inmobiliario residencial de departamentos (la "Inversión").

Para efectos de lo anterior, el señor Mauricio Gerardo López Rivera realizó una lectura del Memorandum de Inversión circulado entre los integrantes del Comité Técnico en días pasados, argumentando las bondades y características del proyecto inmobiliario que implica la Inversión.

Una vez desahogado el punto anterior, la señora Claudia Gisela de la Borbolla Perales, procedió a contabilizar los votos para la aprobación de la Inversión, manifestando que en virtud de que en la misma se contará con un Socio Estratégico que participará con hasta el 10% del Monto de Inversión, en cumplimiento de lo señalado por el Fideicomiso, los miembros del Comité Técnico señalados por el Administrador se abstendrían de votar, abstención que fue ratificada por todos los miembros designados por el Administrador.

A continuación, se procedió a contabilizar el voto de los miembros independientes del Comité Técnico, los cuales por mayoría de votos, dado el voto positivo por el miembro designado por Afore XXI Banorte y por el miembro independiente, Gonzalo Espejel Lozoya, adoptaron las siguientes resoluciones, no obstante que el miembro designado por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, señaló que por las características de la Inversión y en consideración a su propia estrategia de inversión, su voto era en contra de la misma.

## RESOLUCIONES

**"PRIMERA.** Se toma nota de la Inversión propuesta por el Secretario del Comité Técnico para la adquisición de la propiedad de un macrolote ubicado en Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con superficie aproximada de 3,378.00 metros cuadrados, para desarrollar un proyecto inmobiliario residencial de departamentos, así como del importe autorizado como Monto de Inversión, hasta por la cantidad de \$121'600,000.00 (ciento veintiún millones sesientos mil pesos 00/100 M.N.), siendo que la inversión por parte del Fideicomiso será de \$97'280,000.00 (noventa y siete millones doscientos ochenta mil pesos 00/100 M.N.) cantidad que representa el 3.54% del Monto Maximo de la Emisión Serie A; \$12,160,000 (doce millones ciento sesenta mil pesos 00/100 M.N.) por parte de Inmobilia Funds, S.A. de C.V., y \$12,160,000 por el Socio Estratégico de acuerdo a lo presentado en el Memorandum de Inversión, ambas cantidades en términos del propio Fideicomiso. No obstante lo anterior, y por solicitud del miembro designado por Afore XXI Banorte, se establece como condición de inicio de construcción de la segunda torre de departamentos del Activo Objeto de Inversión el que se presente una actualización del avance del desarrollo del mismo previo al inicio de construcción de dicha segunda torre.

**"SEGUNDA.** Se aprueba llevar a cabo la Inversión en los términos y condiciones contenidos en el Memorandum de Inversión circulado y explicado a los presentes por el señor Mauricio López Rivera."

A continuación, el mismo señor López Rivera manifestó que a pesar de no estar incluido en el Orden del Día, era procedente la renovación de la póliza de seguro para los funcionarios y directivos del Administrador, en cumplimiento de los requerimientos del propio Fideicomiso.

Señaló que con fecha 17 de diciembre, circuló entre los miembros independientes del Comité Técnico, la propuesta sobre el costo para la renovación respectiva, misma que siguió a cargo de XL Seguros México, S.A. de C.V. en co-participación con Zurich Compañía de Seguros, S.A.

(coasegurador) con una prima de \$1,115,572.00 (un millón ciento quince mil quinientos setenta y dos pesos 00/100 M.N.) más el impuesto al Valor Agregado correspondiente.

Después de haber discutido lo anterior, los miembros del Comité Técnico, por unanimidad de votos, adoptaron el siguiente:

#### ACUERDO

**"ÚNICO.** Se autoriza la renovación de la póliza de seguros de funcionarios y directivos del Administrador conforme a la propuesta presentada para el periodo 2020 - 2021."

**PUNTO SEGUNDO.-** En relación con el tercer punto del Orden del Día, los miembros del Comité Técnico discutieron sobre la necesidad de designar delegados que den cumplimiento a las resoluciones tomadas por la sesión y, en su caso, las formalicen como proceda.

Después de haber discutido lo anterior, los miembros del Comité Técnico, por unanimidad, adoptaron el siguiente:

#### ACUERDO

**"ÚNICO.** En relación con el último punto del orden del día, por unanimidad de votos de los miembros del Consejo se acordó designar a Claudia Gisela de la Borbolla Perales, Maurice Berkman Baksht y María de los Ángeles Padilla Zubiría como delegados especiales, para que en caso de ser necesario, cualquiera de ellos indistintamente en nombre y representación de la Sociedad y los presentes, comparezca ante cualquier Notario Público de su elección a formalizar toda o en parte el acta de esta Sesión, si lo considera necesario o conveniente, así como para llevar a cabo los actos necesarios para formalizar y dar cumplimiento a todas y cada una de las resoluciones tomadas por la Sesión, quedando autorizadas para expedir, en su caso, las certificaciones de esta acta que fueran necesarias.

No habiendo otro asunto que tratar, se dio por terminada la sesión, levantándose la presente acta para constancia, la cual después de haber sido leída y aprobada, fue autorizada a ser firmada por el presidente y secretario de la sesión.



Por: Gonzalo Espejel Lozoya  
Presidente de la Sesión




Por: Claudia Gisela de la Borbolla Perales  
Secretaria de la Sesión


**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 18 DE DICIEMBRE DE 2020, misma que se hace constar en diversas páginas.**

MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO	CARGO	FIRMA
Roberto Miguel Kelleher Vales	Presidente	
Mauricio Gerardo López Rivera	Secretario	
Oswaldo José Millet Palomeque	Miembro	
Con la comparecencia de Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V., representada por Mauricio Gerardo López Riviera		

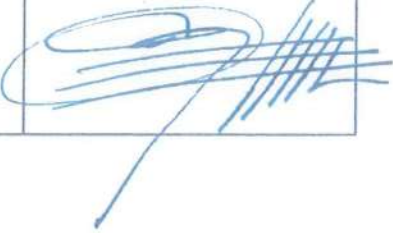
**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 18 DE DICIEMBRE DE 2020, misma que se hace constar en diversas páginas.**

MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO	CARGO	FIRMA
María Fernanda Godínez Noguera	Miembro Independiente	

**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN; ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 18 DE DICIEMBRE DE 2020, misma que se hace constar en diversas páginas.**

<b>MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO</b>	<b>CARGO</b>	<b>FIRMA</b>
Mariana Zubieta Galaviz	Miembro Independiente	

**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 18 DE DICIEMBRE DE 2020, misma que se hace constar en diversas páginas.**

MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO	CARGO	FIRMA
Gonzalo Espejel Lozoya	Miembro Independiente	



**LISTA DE ASISTENCIA A LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PAGO NO. F/3319 CELEBRADA EL 18 DE DICIEMBRE DE 2020, misma que se hace constar en diversas páginas.**

Con la comparecencia de Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, fiduciario del Fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles de desarrollo, administración y pago:



---

Laura Hernández Meza