

## AVISO CON FINES INFORMATIVOS

FIDEICOMITENTE



GRUPO NAGOIN, S.A. DE C.V.

FIDUCIARIO EMISOR



BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA  
MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO

**AVISO CON FINES INFORMATIVOS RESPECTO A LA ACTUALIZACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES (“RNV”), DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LARGO PLAZO, IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA “EDUCA 23L” (INDISTINTAMENTE, LOS “CERTIFICADOS BURSÁTILES” O “CEBURES”), EMITIDOS EN VIRTUD DE CIERTO PROGRAMA DE COLOCACIÓN CON CARÁCTER REVOLVENTE (EL “PROGRAMA”), POR BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO (EL “FIDUCIARIO” O “EMISOR”) CONFORME AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO F/3277, DE FECHA 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017 (SEGÚN EL MISMO HA SIDO MODIFICADO MEDIANTE UN PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO Y DE RE-EXPRESIÓN DE FECHA 1 DE FEBRERO DE 2018, UN SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO DE FECHA 29 DE MAYO DE 2018, UN TERCER CONVENIO MODIFICATORIO DE FECHA 7 DE OCTUBRE DE 2019, Y EL CONVENIO MODIFICATORIO Y DE SUSTITUCIÓN DE REPRESENTANTE COMÚN DE FECHA 21 DE AGOSTO DE 2025, EL “CONTRATO DE FIDEICOMISO”; Y EL FIDEICOMISO CONSTITUIDO CONFORME AL MISMO, EL “FIDEICOMISO”), DERIVADO DE LA CELEBRACIÓN DEL CONVENIO DE SUSTITUCIÓN DE REPRESENTANTE COMÚN DE FECHA 18 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (EL “CONVENIO DE SUSTITUCIÓN”), CELEBRADO ENTRE EL FIDUCIARIO, ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, GRUPO NAGOIN, S.A. DE C.V. (EL “FIDEICOMITENTE”) EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE, BANCO MULTIVA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MULTIVA (COMO CAUSAHABIENTE DE ALBATROS TRANSITORIA, S.A. DE C.V., SOCIEDAD ESCINDIDA DE CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EL “REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUIDO”), EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUIDO, ALTOR CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V. (EL “REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO”), EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO, Y FIBRA EDUCACIÓN MANAGEMENT, S.C. (EL “ADMINISTRADOR”), EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR, DE CONFORMIDAD CON LOS ACUERDOS ADOPTADOS MEDIANTE ASAMBLEA DE TENEDORES DE FECHA 11 DE SEPTIEMBRE DE 2025.**

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 o en el Título que documenta los Cebures en circulación.

### CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUALIZACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN

Por medio del presente se informa que con fecha 11 de septiembre de 2025, los Tenedores de los Cebures en circulación celebraron una Asamblea de Tenedores (la “Asamblea de Tenedores”), mediante tercera convocatoria, en razón de haberse reunido el quórum establecido en el título que documenta los Cebures, en virtud de que se encontraban representados el 68.22% (sesenta y ocho punto veintidós por ciento) de los Cebures en dicha asamblea, por virtud de la cual, entre otros asuntos, se aprobó, con un quórum de votación del 100% (cien por ciento) de los Cebures que se encontraban representados: (i) sustituir al Representante Común Sustituido, como representante común del Contrato de Fideicomiso, (ii) designar al

Representante Común Sustituto, como representante común del Contrato de Fideicomiso, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso (la “Sustitución de Representante Común”), y (iii) facultar al Administrador, con las más amplias atribuciones para llevar a cabo, en coordinación con el Fiduciario, todos los actos, trámites y gestiones necesarios o convenientes para implementar la sustitución del Representante Común Sustituido y la designación del Representante Común Sustituto, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa; (a) instruir al Fiduciario negociar, convenir y suscribir los documentos, convenios de sustitución, contratos, o cartas de instrucción necesarias; y (b) realizar cualquier otro acto que sea necesario para la formalización de la sustitución del Representante Común Sustituido ante las autoridades competentes y conforme a la legislación aplicable.

Derivado de la facultad otorgada al Administrador en virtud de la Asamblea de Tenedores, con fecha 18 de septiembre de 2025, mediante la celebración del Convenio de Sustitución, el Representante Común Sustituto aceptó su cargo como representante común sustituto de los Tenedores de los Cebures emitidos por virtud del Contrato de Fideicomiso y el Programa, acordándose que, a partir de la celebración del Convenio de Sustitución, cualquier referencia hecha a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (actualmente Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva), se entenderá hecha al Representante Común Sustituto, como representante común de los Tenedores de los Cebures emitidos por virtud del Contrato de Fideicomiso y el Programa.

**ASIMISMO, SE INFORMA QUE SALVO POR LA SUSTITUCIÓN DE REPRESENTANTE COMÚN QUE SE DESCRIBE EN EL PRESENTE AVISO CON FINES INFORMATIVOS CON MOTIVO DE LOS ACUERDOS APROBADOS EN LA ASAMBLEA DE TENEDORES, LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN DE LOS CEBURES SEÑALADAS EN EL PROSPECTO, A LA FECHA DE PUBLICACIÓN DEL PRESENTE AVISO, CONTINUAN SIENDO LAS MISMAS, EN ESTE SENTIDO, A CONTINUACIÓN SE DESCRIBEN LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN:**

#### **CARACTERÍSTICAS DE LOS CEBURES**

<b>Fiduciario Emisor:</b>	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/3277 de fecha 19 de septiembre de 2017, según el mismo ha sido modificado mediante un primer convenio modificatorio y de re-expresión de fecha 1 de febrero de 2018, un segundo convenio modificatorio de fecha 29 de mayo de 2018, un tercer convenio modificatorio de fecha 7 de octubre de 2019 y mediante el Convenio Modificatorio y de Sustitución de Representante Común de fecha 21 de agosto de 2025.
<b>Fideicomitente:</b>	Grupo Nagoin, S.A. de C.V.
<b>Administrador:</b>	Fibra Educa Management, S.C.
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar:</b>	Los tenedores de CBFIs.
<b>Número de Emisión al amparo del Programa:</b>	Primera emisión al amparo del Programa.
<b>Tipo de Valor:</b>	Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo, a que se refieren los Artículos 61, 62 fracción II, 63, 64, 68 y demás aplicables de la LMV.

<b>Clave de Pizarra:</b>	“EDUCA 23L”
<b>Tipo de Oferta:</b>	Oferta Pública Primaria Nacional.
<b>Monto Total Autorizado del Programa:</b>	Hasta \$20,000’000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) teniendo carácter de revolvente. Mientras el Programa continúe vigente, podrán realizarse tantas Emisiones de Certificados Bursátiles como sean determinadas por el Emisor, siempre y cuando, el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa.
<b>Vigencia del Programa:</b>	5 (cinco) años a partir de la fecha de autorización del mismo emitida por la CNBV.
<b>Monto Total de la Emisión de los Certificados Bursátiles Originales:</b>	\$1,734,428,400.00 (mil setecientos treinta y cuatro millones cuatrocientos veintiocho mil cuatrocientos de Pesos 00/100 M.N.).
<b>Monto Total de la Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales:</b>	\$135,000,000.00 (ciento treinta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.).
<b>Monto Total de la Emisión incluyendo los Certificados Bursátiles Adicionales:</b>	1,869,428,400.00 (mil ochocientos sesenta y nueve millones cuatrocientos veintiocho mil cuatrocientos Pesos 00/100 M.N.).
<b>Número de Certificados Bursátiles Originales:</b>	17,344,284 (diecisiete millones trescientos cuarenta y cuatro mil doscientos ochenta y cuatro) Certificados Bursátiles Originales.
<b>Número de Certificados Bursátiles Adicionales:</b>	1,350,000 (un millón trescientos cincuenta mil) Certificados Bursátiles Adicionales.
<b>Número Total de Certificados Bursátiles incluyendo los Certificados Bursátiles Adicionales:</b>	18,694,284 (dieciocho millones seiscientos noventa y cuatro mil doscientos ochenta y cuatro) Certificados Bursátiles.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Oferta de los Certificados Bursátiles Originales:</b>	14 de agosto de 2023.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Oferta de los Certificados Bursátiles Adicionales:</b>	28 de noviembre de 2023.
<b>Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Originales:</b>	17 de agosto de 2023.
<b>Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales:</b>	1 de diciembre de 2023.
<b>Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles Originales:</b>	17 de agosto de 2023.

<b>Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles Adicionales:</b>	1 de diciembre de 2023.
<b>Plazo de Vigencia de la Emisión de los Certificados Bursátiles Originales:</b>	1,092 (mil noventa y dos) días, equivalentes a 3 (tres) años.
<b>Plazo de Vigencia de la Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales:</b>	986 (novecientos ochenta y seis) días, equivalentes a aproximadamente 2.7 (dos punto siete) años.
<b>Fecha de Vencimiento:</b>	13 de agosto de 2026.
<b>Garantía:</b>	Los Certificados Bursátiles serán quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.
<b>Mecanismo de Colocación:</b>	Construcción del libro con asignación discrecional a tasa única.
<b>Denominación:</b>	Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.
<b>Depositorio:</b>	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<b>Representante Común Sustituido:</b>	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, como causahabiente de Albatros Transitoria, S.A. de C.V., sociedad escindida de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
<b>Representante Común Sustituto:</b>	Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
<b>Fecha de Canje del Título:</b>	5 de noviembre de 2025.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores tendrá efectos declarativos y no convalida los actos jurídicos que sean nulos de conformidad con las leyes aplicables, ni implica certificación sobre la bondad de los valores inscritos en el mismo o sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia del Emisor, la suficiencia del Patrimonio del Fideicomiso o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Aviso. Por lo que, el contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación presentada corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben y no implica certificación ni opinión o recomendación alguna de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, el Intermediario Colocador o la Bolsa de Valores de que se trate, sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia del Emisor o la bondad de los valores.

Los Certificados Bursátiles Originales emitidos al amparo del Programa se encuentran inscritos en el RNV con el número 2362-4.15-2023-132-01, y se encuentran listados en el listado correspondiente en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. Dichos Cebures fueron emitidos al amparo del oficio de autorización No. 153/5443/2023 de fecha 14 de agosto de 2023, emitido por la CNBV.

Los Certificados Bursátiles Adicionales emitidos al amparo Programa, se encuentran inscritos en el RNV con el número 2362-4.15-2023-132-01, y se encuentran listados en el listado correspondiente en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. Dichos Cebures fueron emitidos al amparo del oficio de autorización No. 153/5763/2023 de fecha 28 de noviembre de 2023, emitido por la CNBV.

La actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los Cebures identificados con clave de pizarra “EDUCA 23L”, con motivo de la Sustitución de Representante Común, aprobada en virtud de la



Asamblea de Tenedores celebrada el 11 de septiembre de 2025, fue autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio número 153/1781/2025, de fecha 27 de octubre de 2025. Derivado de dicha actualización de la inscripción, los Cebures que se describen en el presente Aviso se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 2362-4.15-2023- 132-04.

Ciudad de México, a 5 de noviembre de 2025.

Autorización de la actualización de inscripción  
en el Registro Nacional de Valores y autorización  
para su publicación emitida por CNBV  
mediante oficio número 153/1781/2025, de fecha 27 de octubre de 2025.

Se adjunta como anexo a este Aviso, copias simples de los documentos siguientes: (i) Acta de la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de septiembre de 2025 (sin anexos); (ii) Convenio de Sustitución de fecha 18 de septiembre de 2025; (iii) Título que documenta los Cebures; (iv) Opinión legal a que se refiere el Artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores emitida por el Asesor Legal Independiente; y (v) Carta de Independencia del Asesor Legal Independiente.

(i) Acta de la Asamblea de Sustitución (sin anexos).

**ACTA DE ASAMBLEA DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES  
FIDUCIARIOS DE LARGO PLAZO IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA  
"EDUCA 23L"**

En la Ciudad de México, siendo las 11:00 horas del día 11 de septiembre de 2025, se reunieron en el domicilio ubicado en Av. San Jerónimo 458, piso 4, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01900, CDMX, con el objeto de celebrar una Asamblea de Tenedores ("Tenedores") de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo identificados con la Clave de Pizarra "EDUCA 23L" (los "Certificados"), emitidos por Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/3277 denominado "Fibra Educa", constituido con fecha 19 de septiembre de 2017, modificado y re-expresado mediante primer convenio el 1 de febrero de 2018, por segundo convenio con fecha 29 de mayo de 2018, por tercer convenio el 7 de octubre de 2019, y un convenio modificatorio y de sustitución del representante común de fecha 21 de agosto de 2025, y según el mismo sea adicionalmente modificado, adicionado o re-expresado de tiempo en tiempo (el "Contrato de Fideicomiso", y el fideicomiso constituido en virtud del mismo, el "Fideicomiso"), al amparo del programa de colocación con carácter revolvente (el "Programa"), y Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), como Representante Común de Los los Tenedores (el "Representante Común"), en atención a la tercera convocatoria publicada en el periódico El Economista de la Ciudad de México, con fecha 28 de agosto de 2025 y en el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores ("EMISNET") de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV") el 28 de agosto de 2025, de los cuales también se agrega un ejemplar en copia simple al Apéndice de esta acta bajo la letra "A", para formar parte integrante de la misma, conforme a lo dispuesto en el Título que ampara los Certificados y la Fracción I del artículo 64 Bis 1 y artículo 68 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores ("LMV").

Presidió la Asamblea el licenciado Alfredo Basurto Dorantes en representación de Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), en su carácter de Representante Común de los Tenedores y actuó como Secretario, designado por el Presidente, el licenciado Javier Eduardo Ortega Labastida. Fueron invitados a esta Asamblea los señores Laura Montes Bracchini y Raúl Patricio Martínez Solares Piña por parte de Fibra Educa Management, S.C. (el "Administrador").

El Presidente propuso y la Asamblea autorizó la designación del licenciado Javier Eduardo Ortega Labastida, como escrutador (el "Escrutador"), quien habiendo aceptado su cargo, en el desempeño del mismo llevó a cabo el recuento de los Certificados representados en esta Asamblea de Tenedores, previa verificación de: (i) los pases de asistencia emitidos por el Representante Común a los Tenedores (los "Pases de Admisión"); (ii) las Constancias de Depósito emitidas por S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (las "Constancias de Depósito"); (iii) los listados de Tenedores expedidos por las correspondientes Casas de Bolsa (los "Listados de Tenedores"); y (iv) los poderes o carta poder exhibidos por los Tenedores para acreditar sus facultades de representación (los "Poderes" y/o las "Cartas Poder").

Acto seguido, el Escrutador hizo constar que en la Asamblea se encontraban debidamente representados en este acto 12,753,386 (Doce millones setecientos cincuenta y tres mil trescientos ochenta y seis) Certificados, o sea el 68.22% (sesenta y ocho punto veintidós por ciento) de los Certificados en circulación de conformidad con la certificación emitida por el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval") con fecha 3 de septiembre de 2025, por lo que se procedió a elaborar la lista de Asistencia de Tenedores que debidamente firmada por el Escrutador y

los Tenedores o sus Representantes; según el caso, se agrega al Apéndice de esta acta bajo la letra "B". Asimismo, el Escrutador certificó haber tenido a la vista las constancias de la Convocatoria publicada en términos del Contrato de Fideicomiso y de la LMV.

El Presidente informo que, conforme a lo previsto en el Título que ampara la emisión de los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "EDUCA 23L", para que la Asamblea se considere válidamente instalada en virtud de una tercera convocatoria, se requiere esten presentes en ella, los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados en circulación; en virtud de lo anterior y con base en el informe presentado por el Escrutador, el Presidente declaró legalmente instalada esta Asamblea y válidas todas las resoluciones adoptadas en la misma, en virtud de que se encuentran presentes el 68.22% (sesenta y ocho punto veintidós por ciento) del total de los Certificados en circulación.

Acto seguido, el Presidente cedió la palabra al Secretario quien procedió a dar lectura al Orden del Día contenido en la Convocatoria publicada para la celebración de esta Asamblea, cuyo texto es el siguiente:

#### **ORDEN DEL DIA**

**I. PROPUESTA, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN PARA (I) SUSTITUIR A CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ACTUALMENTE BANCO MULTIVA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MULTIVA), COMO REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "EDUCA 23L" (II) OTORGAR LAS AUTORIZACIONES O DISPENSAS NECESARIAS Y/O CONVENIENTES RELACIONADO CON EL INCISO (I) DEL PRESENTE PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, Y (III) LLEVAR A CABO LAS MODIFICACIONES NECESARIAS Y/O CONVENIENTES AL TÍTULO Y A LOS DEMÁS DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN CORRESPONDIENTES EN RELACIÓN CON EL INCISO (I) DEL PRESENTE PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, INCLUYENDO SIN LIMITAR LAS MODIFICACIONES QUE EN SU CASO SEAN PRESENTADAS POR EL REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO.**

**II. PROPUESTA, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN PARA DESIGNAR A ALTOR CASA DE BOLSA S.A. DE C.V., COMO REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "EDUCA 23L".**

**III. DESIGNACIÓN DE DELEGADOS PARA LA EJECUCIÓN Y FORMALIZACIÓN DE LAS RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES.**

Los Tenedores aprobaron por unanimidad de votos la declaratoria del Presidente respecto de la legal instalación de la Asamblea, así como el anterior Orden del Día y procedieron a desahogar sus puntos de la manera siguiente:

**I. PROPUESTA, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN PARA (I) SUSTITUIR A CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ACTUALMENTE BANCO MULTIVA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MULTIVA), COMO REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "EDUCA 23L" (II) OTORGAR LAS AUTORIZACIONES O DISPENSAS NECESARIAS Y/O CONVENIENTES RELACIONADO CON**

**EL INCISO (I) DEL PRESENTE PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, Y (III) LLEVAR A CABO LAS MODIFICACIONES NECESARIAS Y/O CONVENIENTES AL TÍTULO Y A LOS DEMÁS DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN CORRESPONDIENTES EN RELACIÓN CON EL INCISO (I) DEL PRESENTE PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, INCLUYENDO SIN LIMITAR LAS MODIFICACIONES QUE EN SU CASO SEAN PRESENTADAS POR EL REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO.**

En desahogo del punto I del Orden del Día, el Presidente de la Asamblea, cedió la palabra al Representante del Administrador quien hizo del conocimiento de los presentes que el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América, por conducto de la agencia Financial Crimes Enforcement Network, mediante comunicado de fecha 25 de junio de 2025 (el "Comunicado FinCEN") señaló, entre otros, a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como institución de principal preocupación en materia de lavado de dinero en relación con el tráfico ilegal de opioides.

Con fecha 26 de junio de 2025, la Junta de Gobierno de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV") decretó la intervención gerencial temporal, entre otros, de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, con el objetivo de sustituir a sus órganos administrativos, a sus representantes legales, y salvaguardar los derechos de los clientes de dicha institución, dadas las implicaciones que se puedan tener por las medidas a implementar por el Departamento del Tesoro de Estados Unidos de América.

Derivado de lo anterior, algunas calificadoras crediticias como Fitch Ratings, HR Ratings y Standard & Poor's han llevado a cabo una reducción en las calificaciones nacionales de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple con riesgo en operaciones de largo y corto plazo, mismas que a la fecha se han mantenido en observación negativa.

Asimismo, se informa a esta Asamblea que, con base en el evento relevante publicado el pasado 5 de septiembre de 2025 por Grupo Financiero Multiva, S.A.B. de C.V. ("GFMULTI"), se comunicó al público inversionista que, en esa misma fecha, se formalizó exitosamente la adquisición, a título universal, del negocio fiduciario de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, la cual fue llevada a cabo a través de su subsidiaria Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva ("Banco Multiva").

Como consecuencia de la consumación de dicha transacción, Banco Multiva asumió formalmente todas las funciones y calidades que ejercía su causahabiente, incluyendo las de fiduciario, mandatario y representante común. En este sentido, cualquier referencia a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple deberá entenderse hecha a Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en su carácter de sucesor legal.

Tras un análisis detallado de la situación y considerando lo más adecuado para velar por los intereses de las actividades que se llevan a cabo a través de la figura del Representante Común en los Documentos de la Emisión, se propone a esta asamblea la remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (actualmente Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva), como Representante Común de los Tenedores de los Certificados.

Acto seguido, con base en la información presentada por el Presidente, se sometió a consideración de la Asamblea la propuesta de la sustitución de CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple (actualmente Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva), como representante común por algún otro representante común que decidieran los Tenedores elegir dentro de los que prestan dicho servicio. Previa deliberación y análisis al respecto, la Asamblea resolvió aprobarlo conforme a la siguiente votación:

	Número de Certificados	Porcentaje de Certificados representados en la Asamblea
Votos a favor	12,753,386	100%
Votos en contra	-	-
Abstenciones	-	-
Total de Certificados Presentes	12,753,386	100%

## ACUERDOS

**"PRIMERO.** Se aprueba la sustitución de Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, causahabiente de los derechos y obligaciones de CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "EDUCA 23L" (el "Representante Común Sustituido"), emitidos al amparo del programa de colocación con carácter revolvente (el "Programa de Certificados Bursátiles") del cual es titular el Fideicomiso."

**"SEGUNDO.** Los Tenedores de los Certificados Bursátiles manifiestan y reconocen que el Representante Común Sustituido ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones conforme a lo establecido en el Título que ampara los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "EDUCA 23L" y en cada uno de los Documentos de la Emisión, en tiempo y forma, de conformidad con lo establecido en la legislación aplicable, por lo que no se reservan reclamación ni acción alguna que ejercitar en su contra por el periodo en el que el Representante Común Sustituido ejerció dicho cargo y por todas y cada una de las acciones y actos realizados durante el mismo, otorgándole el finiquito más amplio que en derecho proceda."

**"TERCERO.** En caso de ser necesario, se aprueba la modificación al Título que ampara los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "EDUCA 23L", con el propósito de reflejar la sustitución de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (actualmente Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva), como Representante Común Sustituido de los Tenedores, así como cualquier otro cambio que resulte necesario o conveniente respecto de los Documentos de la Emisión para implementar dicha sustitución conforme a la legislación aplicable."

## II. PROPUESTA, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN PARA DESIGNAR A ALTOR CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., COMO REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "EDUCA 23L".

En seguimiento al punto anterior y en desahogo del punto II del Orden del Día, el Presidente cedió la palabra al Representante del Administrador quien sometió a consideración de los Tenedores la propuesta, de designar a ALTOR CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., ("Altor") como Representante Común Sustituto de los Tenedores de los Certificados, en sustitución de Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva causahabiente de los derechos y obligaciones de CIBanco, Institución de Banca Múltiple, en términos de la presentación que se agrega al Apéndice de esta acta bajo la letra "C"

Se señaló que Altor cumple con los requisitos establecidos por la legislación y normativa aplicable.

Acto seguido, y de conformidad con la propuesta a que se ha hecho referencia, la cual fue sometida a la consideración de los Tenedores, y previa deliberación al respecto, la Asamblea resolvió aprobarla conforme a la siguiente votación:

	Número de Certificados	Porcentaje de Certificados representados en la Asamblea
Votos a favor	12,783,386	100%
Votos en contra	-	-
Abstenciones		
Total de Certificados Presentes	12,783,386	100%

#### ACUERDOS

**“CUARTO.** Se aprueba la designación de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con clave de pizarra “EDUCA 23L” (el “Representante Común Sustituto”), emitidos al amparo del Programa de Certificados Bursátiles.”

**“QUINTO.** Una vez aceptada la designación por parte del Representante Común Sustituto, el Administrador, deberá dar aviso de dicha designación al Representante Común Sustituido y al Fiduciario, así como llevar a cabo la publicación del correspondiente evento relevante ante el mercado de valores para informar sobre la institución seleccionada como Representante Común Sustituto de los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra “EDUCA 23L” emitidos al amparo del Programa de Certificados Bursátiles.”

**“SEXTO.** Se aprueba facultar al Administrador, con las más amplias atribuciones para llevar a cabo, en coordinación con el Fiduciario, todos los actos, trámites y gestiones necesarios o convenientes para implementar la sustitución del Representante Común Sustituido y la designación del Representante Común Sustituto. Estas facultades incluyen, de manera enunciativa mas no limitativa; (i) instruir al Fiduciario a negociar, convenir y suscribir los documentos, convenios de sustitución, contratos, o cartas de instrucción necesarias; y (ii) realizar cualquier otro acto que sea necesario para la formalización de la sustitución del Representante Común Sustituido ante las autoridades competentes y conforme a la legislación aplicable.”

**“SÉPTIMO.** Se aprueba e instruye al Fiduciario y al Administrador, en el ámbito de sus respectivas atribuciones y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para que realicen todos los actos y gestiones necesarias ante las autoridades competentes y entidades del mercado de valores, incluyendo sin limitar, (i) la modificación y canje del Título que ampara los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra “EDUCA 23L” depositado en el Instituto para el Depósito de Valores, S.D. Indeval, S.A. de C.V.; y (ii) la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, conforme al artículo 14 y demás aplicables de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores y la actualización del listado de valores en la Bolsa Mexicana de Valores.”

### III. DESIGNACIÓN DE DELEGADOS PARA LA EJECUCIÓN Y FORMALIZACIÓN DE LAS RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES.

En el desahogo del último punto del Orden del Día, y previa deliberación del asunto a que el mismo se refiere, la Asamblea resolvió este punto del Orden del Día conforme la siguiente votación:

	Número de Certificados	Porcentaje de Certificados representados en la Asamblea
Votos a favor	12,753,386	100%
Votos en contra	-	-
Abstenciones	-	-
Total de Certificados Presentes	12,753,386	100%

### ACUERDOS

**"OCTAVO.** Se resuelve designar como delegados de esta Asamblea a las licenciadas Laura Montes Bracchini y María de Lourdes Miriam Mendoza Martínez y/o cualquier apoderado del Representante Común y/o del Fiduciario del Fideicomiso (los "Delegados") para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección (en caso de ser necesario) para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones ante la CNBV, BMV, e INDEVAL y demás autoridades correspondientes, en su caso."

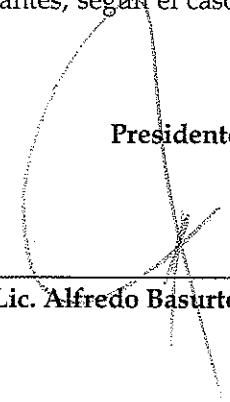
**"NOVENO.** Los Delegados que han quedado designados contarán con las facultades más amplias para que, según sea necesario o conveniente: a) Por sí o por medio de la persona o personas que designen, se tramiten en el Registro Público que corresponda las inscripciones que sean necesarias; b) Preparen y publiquen el o los avisos que consideren procedentes en relación con los acuerdos adoptados por la Asamblea; c) Expidan certificaciones de esta acta o de cualquiera de sus partes; y d) Realicen cualesquiera actos y gestiones que se requieran para que los acuerdos de la Asamblea queden debida y totalmente ejecutados y formalizados."

**"DÉCIMO.** Se instruyó al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común Sustituto una vez que acepte su designación y al Representante Común Sustituido que, en la medida de sus facultades y siempre y cuando los actos se encuentren relacionados con sus responsabilidades, realicen todas las actividades necesarias o convenientes para instrumentar los acuerdos de esta Asamblea, sirviendo el Acta como carta instrucción para todos los efectos legales a los que haya lugar."

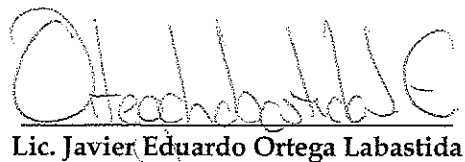


No habiendo otro asunto que tratar, se dio lectura al acta de la Asamblea y se sometió a la consideración de los Tenedores, quienes unánimemente procedieron a aprobarla en los presentes términos, dándose por terminada la reunión, a las once horas con cuarenta y cinco minutos, haciéndose constar que desde el inicio hasta la terminación de la misma estuvieron presentes los Tenedores o sus representantes, según el caso. Firman el Presidente y el Secretario para todos los efectos a que haya lugar.

**Presidente**

  
\_\_\_\_\_  
**Lic. Alfredo Basurto Dorantes**

**Secretario**

  
\_\_\_\_\_  
**Lic. Javier Eduardo Ortega Labastida**

(ii) Convenio de Sustitución.

CONVENIO DE SUSTITUCIÓN DE REPRESENTANTE COMÚN (EL “CONVENIO”) DE FECHA 18 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (LA “FECHA DE FIRMA”) RESPECTO DE LOS CEBURES (SEGÚN DICHO TÉRMINO SE DEFINE MÁS ADELANTE), QUE CELEBRAN GRUPO NAGOIN, S.A. DE C.V. (EL “FIDEICOMITENTE”), EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE, BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO (SEGÚN DICHO TÉRMINO SE DEFINE MÁS ADELANTE) (EL “FIDUCIARIO” O “EMISOR”), BANCO MULTIVA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MULTIVA, COMO CAUSAHABIENTE DE CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUIDO (EL “REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUIDO”), ALTOR CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., COMO REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO (EL “REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO”), Y FIBRA EDUCA MANAGEMENT, S.C., COMO ADMINISTRADOR (EL “ADMINISTRADOR”; CONJUNTAMENTE CON EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUIDO Y EL REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO, LAS “PARTES”), DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

### ANTECEDENTES

I. Con fecha 19 de septiembre de 2017, el Fideicomitente, en dicho carácter, el Fiduciario, en tal carácter y el Representante Común Sustituido, como representante común, celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 (según el mismo ha sido modificado mediante un primer convenio modificatorio y de re-expresión de fecha 1 de febrero de 2018, un segundo convenio modificatorio de fecha 29 de mayo de 2018 y un tercer convenio modificatorio de fecha 7 de octubre de 2019, y según el mismo sea de tiempo en tiempo suplementado, modificado y/o reexpresado, incluyendo mediante este Convenio, el “Contrato de Fideicomiso”, y el fideicomiso constituido conforme al mismo, el “Fideicomiso”). Copia de la compulsa del Contrato de Fideicomiso sin anexos, se adjunta al presente Convenio como Anexo “1”.

II. Con motivo de la emisión de los Cebures (según dicho término se define más adelante), se emitió el título que los ampara y el cual fue depositado en el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”) con fecha 30 de noviembre de 2023, suscritos por el Fiduciario y el Representante Común Sustituido (el “Título”). Copia del Título se adjunta al presente como Anexo “3”.

III. Con fecha 11 de septiembre de 2025, se celebró cierta Asamblea de Tenedores (la “Asamblea de Tenedores de los Cebures”) de los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo identificados con clave de pizarra “EDUCA 23L” (los “Cebures”), emitidos en virtud del Programa de Colocación aprobado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “CNBV”) mediante Oficio No. 153/5443/2023 de fecha 14 de agosto de 2023 (el “Programa”), por virtud de la cual, entre otros asuntos, se aprobó (i) la sustitución del Representante Común Sustituido, como representante común de los Tenedores de los Cebures de conformidad con lo previsto en las Secciones “*Reglas de Instalación y Facultades de las Asambleas de Tenedores*” y “*Funciones del Representante Común*” de cada uno de los títulos que documentan los Cebures en circulación, (ii) la designación de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como Representante Común Sustituto de los Cebures, y (iii) autorizar al Administrador y al Fiduciario la celebración de los documentos, convenios, contratos, modificaciones y/o cualquier otro acto necesario y/o convenientes para implementar la sustitución del Representante Común Sustituido. Copia de la Asamblea de Tenedores de los Cebures sin anexos, se adjunta al presente Convenio como Anexo “2”.

## **DECLARACIONES**

### **I. El Fideicomitente en este acto declara, a través de su apoderado, que:**

- (a) Es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida conforme a la legislación aplicable de los Estados Unidos Mexicanos (“México”).
- (b) Está facultado conforme a sus estatutos sociales, y ha obtenido las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos internos necesarios, para la celebración del presente Convenio, así como para asumir sus respectivas obligaciones conforme a los mismos.
- (c) El apoderado que suscribe el presente Convenio en su nombre y representación cuenta con los poderes y facultades necesarios para obligar a su representada en términos del presente Convenio, y dichos poderes y facultades no le han sido modificados, revocados ni limitados en forma alguna.
- (d) Este Convenio constituye una obligación legal, válida y exigible en su contra conforme a sus respectivos términos.
- (e) La celebración del presente Convenio, la validez y exigibilidad del mismo y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo (1) no contravienen cualquier legislación aplicable o sus estatutos sociales y (2) no contravienen o resultarán en el incumplimiento de cualquier contrato, convenio, instrumento o documento conforme al cual esté obligado o cualquiera de sus bienes esté sujeto.
- (f) Por así favorecer a sus intereses y de conformidad con lo aprobado en la Asamblea de Tenedores de los Cebures, es su intención celebrar el presente Convenio para, entre otros asuntos, sustituir de forma expresa y de manera irrevocable al Representante Común Sustituido, como representante común del Contrato de Fideicomiso, por el Representante Común Sustituto.
- (g) No le ha sido notificado, ni tiene conocimiento de cualquier circunstancia que razonablemente pudiera esperarse dé origen a cualquier, procedimiento judicial, administrativo o de cualquier otra índole que afecte o pueda razonablemente esperarse que afecte la validez del presente Convenio o los documentos relacionados con el mismo.
- (h) Para la celebración del presente Convenio, solicitó y recibió de personas distintas al Representante Común Sustituto la asesoría legal y fiscal necesaria para efectos de conocer los alcances legales y fiscales que derivan de la celebración del presente Convenio.

### **II. El Representante Común Sustituido en este acto declara, a través de sus delegados fiduciarios, que:**

- (a) Es una institución de banca múltiple debidamente constituida conforme a la legislación aplicable en México, autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (“SHCP”) para actuar como tal.
- (b) (i) Está facultado conforme a sus estatutos sociales y (ii) ha obtenido las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos internos necesarios para la celebración del presente Convenio, así como para asumir sus respectivas obligaciones conforme a los mismos. La celebración del presente Convenio y de los demás documentos a que éste se refiere, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de estos, no se opondrán o darán como resultado una violación o incumplimiento bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado,

o a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.

- (c) Los delegados fiduciarios que suscriben este Convenio en su nombre y representación cuentan con los poderes y facultades necesarios para obligar a su representada en términos del presente Convenio, y dichos poderes y facultades no les han sido revocados, modificados, ni limitados en forma alguna.
- (d) Este Convenio constituye una obligación legal, válida y exigible en su contra conforme a sus respectivos términos.
- (e) Es su intención celebrar el presente Convenio con la finalidad de ser sustituido como representante común del Contrato de Fideicomiso, por el Representante Común Sustituto a partir de la Fecha de Firma, bajo los términos y condiciones indicadas en este Convenio.
- (f) Ha cumplido, y se encuentra en cumplimiento de, todas y cada una de las obligaciones (incluyendo legales, fiscales y administrativas) a su cargo derivadas del Contrato de Fideicomiso y de los demás actos, contratos, convenios, instrumentos y documentos que ha suscrito en su carácter de representante común del Contrato de Fideicomiso, incluyendo las obligaciones que conforme a la legislación aplicable está obligado a cumplir.

**III. El Representante Común Sustituto en este acto declara, a través de su delegado fiduciario, que:**

- (a) Es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida de conformidad con la legislación aplicable en México, autorizada para actuar como casa de bolsa, y facultada para celebrar el presente Convenio y obligarse conforme a los términos del mismo.
- (b) (i) Está facultado conforme a sus estatutos sociales y (ii) ha obtenido las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos internos necesarios para la celebración del presente Convenio, así como para asumir sus respectivas obligaciones conforme a los mismos. La celebración del presente Convenio y de los demás documentos a que éste se refiere, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de estos, no se opondrán o darán como resultado una violación o incumplimiento bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado, o a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.
- (c) El delegado fiduciario que suscribe este Convenio en su nombre y representación cuenta con los poderes y facultades necesarios para obligar a su representada en términos del presente Convenio, y dichos poderes y facultades no les han sido revocados, modificados, ni limitados en forma alguna.
- (d) Este Convenio constituye una obligación legal, válida y exigible en su contra conforme a sus respectivos términos.
- (e) Es su intención celebrar este Convenio para, entre otros, aceptar el cargo de representante común al amparo del Contrato de Fideicomiso, bajo los términos y condiciones indicadas en este Convenio.

**IV. El Fiduciario en este acto declara, a través de sus delegados fiduciarios, que a esta fecha:**

- (a) Es una sociedad anónima, debidamente constituida conforme a la legislación aplicable en México, autorizada por la SHCP para operar como una institución de banca múltiple y para prestar servicios fiduciarios.

- (b) La celebración del presente Convenio y de los demás documentos a que éste se refiere, ha sido debidamente autorizada por sus órganos sociales respectivos mediante los actos y procedimientos legales necesarios para ellos. Asimismo, la celebración del presente Convenio y de los demás documentos a que éste se refiere, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de estos, no se opondrán o darán como resultado una violación o incumplimiento bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado, o a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.
- (c) Los delegados fiduciarios que suscriben este Convenio en su nombre y representación cuentan con los poderes y facultades necesarios para obligar a su representada en términos del presente Convenio, y dichos poderes y facultades no les han sido revocados, modificados, ni limitados en forma alguna.
- (d) Este Convenio constituye una obligación legal, válida y exigible en su contra conforme a sus respectivos términos.
- (e) La celebración del presente Convenio, la validez y exigibilidad del mismo y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo (1) no contravienen cualquier legislación aplicable o sus estatutos sociales y (2) no contravienen o resultarán en el incumplimiento de cualquier contrato, convenio, instrumento o documento conforme al cual esté obligado o cualquiera de sus bienes esté sujeto.

**V. El Administrador en este acto declara, a través de sus apoderados, que a esta fecha:**

- (a) Es una sociedad civil debidamente constituida conforme a la legislación aplicable en México.
- (b) Está facultado conforme a sus estatutos sociales, y ha obtenido las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos internos necesarios, para la celebración del presente Convenio, así como para asumir sus respectivas obligaciones conforme a los mismos.
- (c) El apoderado que suscribe el presente Convenio en su nombre y representación cuenta con los poderes y facultades necesarios para obligar a su representada en términos del presente Convenio, y dichos poderes y facultades no le han sido modificados, revocados ni limitados en forma alguna.
- (d) Este Convenio constituye una obligación legal, válida y exigible en su contra conforme a sus respectivos términos.
- (e) La celebración del presente Convenio, la validez y exigibilidad del mismo y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo (1) no contravienen cualquier legislación aplicable o sus estatutos sociales y (2) no contravienen o resultarán en el incumplimiento de cualquier contrato, convenio, instrumento o documento conforme al cual esté obligado o cualquiera de sus bienes esté sujeto.
- (f) Suscribe el presente Convenio en su calidad de Administrador del Contrato de Fideicomiso, exclusivamente en cumplimiento de las instrucciones y facultades que le fueron conferidas por la Asamblea de Tenedores de los Cebures, sin que ello implique la asunción de responsabilidad, obligación adicional o garantía alguna distinta a las previstas expresamente en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso).

**EN VIRTUD DE LO ANTERIOR**, el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común Sustituido,

el Representante Común Sustituto, y el Administrador, acuerdan celebrar el presente Convenio de conformidad con las siguientes Cláusulas.

## **CLÁUSULAS**

**PRIMERA. Términos Definidos; Interpretación.** Salvo que se definan de otra manera en el presente Convenio, los términos con mayúscula inicial que se utilizan en este Convenio tendrán los mismos significados que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso o cada uno de los títulos que documentan los Cebures en circulación. Las reglas de interpretación previstas en el Contrato de Fideicomiso serán aplicables *mutatis mutandis* a este Convenio.

**SEGUNDA. Sustitución de Representante Común.** (a) De conformidad con lo establecido en las Secciones “Reglas de Instalación y Facultades de las Asambleas de Tenedores” y “Funciones del Representante Común” de cada uno de los títulos que documentan los Cebures en circulación, y de conformidad con los acuerdos adoptados en la Asamblea de Tenedores de los Cebures, con efectos a partir de la Fecha de Firma, el Representante Común Sustituido es sustituido por el Representante Común Sustituto como representante común del Contrato de Fideicomiso (la “Sustitución de Representante Común”). En virtud de la Sustitución de Representante Común, a partir de la Fecha de Firma, el Representante Común Sustituto desempeñará el cargo de “Representante Común” conforme a los Títulos; en el entendido que, las Partes acuerdan llevar cabo ante Bolsa Mexicana Valores, S.A.B. de C.V. (“BMV”), la CNBV y/o cualesquier otra Autoridad Gubernamental correspondiente, cualesquier trámite y/o aviso que resulte necesario conforme a la legislación aplicable, para poder llevar a cabo, entre otros, (i) la obtención de la actualización de la inscripción de los Cebures correspondientes en el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV, y (ii) el canje del título que amparan los Cebures ante el Indeval, para que se haga constar ante Indeval la Sustitución del Representante Común (el “Canje de Título”).

Adicionalmente, el Representante Común Sustituido y el Representante Común Sustituto, según corresponda, llevarán a cabo cualesquier avisos o trámites respectivos a través del SEDI que mantiene la BMV y del STIV correspondiente a la CNBV que resulten necesarios conforme a la legislación aplicable, incluyendo para poder llevar a cabo el Canje de Título. En virtud de lo anterior y hasta que se realice el Canje de Título en términos de la legislación aplicable, será el Representante Común Sustituido el responsable de presentar cualquier publicación, envío de información o avisos referentes al Fideicomiso y los Cebures ante la CNBV, BMV e Indeval de conformidad con el título que documentan los Cebures, y una vez realizado el Canje de Título, el Representante Común Sustituto adquirirá plenamente estas obligaciones de conformidad con el título que documentan los Cebures. Por lo anterior, el Representante Común Sustituto queda liberado de cualquier obligación relacionada con la publicación, envío de información o avisos de los Cebures que deban realizarse en términos de lo previsto en el título que documentan los Cebures, en su caso, y aquellos que realice el Representante Común Sustituido, hasta el momento en que se realice el Canje de Título en los términos previstos en el presente inciso y la legislación aplicable.

(b) El Representante Común Sustituto acepta la designación como representante común de los Tenedores de los Cebures emitidos por virtud del Contrato de Fideicomiso y el Programa, así como amparados por los títulos correspondientes, protestando el fiel y leal desempeño de su encargo conforme a los términos de los Títulos, el Contrato de Fideicomiso, el Programa y la legislación aplicable. Derivado de la Sustitución de Representante Común y la aceptación del Representante Común Sustituto, a partir de la Fecha de Firma, y el Canje de Título, según corresponda, el Representante Común Sustituto asume todos los derechos y obligaciones que conforme al Contrato de Fideicomiso, el Programa, los títulos correspondientes, los demás Documentos de la Emisión y la legislación aplicable corresponden al “Representante Común”, incluyendo las del Representante Común Sustituido, obligándose a partir de la Fecha de Firma, y el Canje de Título, según corresponda, a cumplir con todas las obligaciones previstas en,

derivadas de, o en relación con, los títulos correspondientes, sujeto a legislación aplicable.

(c) El Representante Común Sustituido reconoce y acepta que, a la Fecha de Firma, el Emisor, el Fideicomitente y el Administrador se encuentran en cumplimiento de todas sus obligaciones frente al Representante Común Sustituido conforme a los títulos que documentan los Cebures en circulación, incluyendo la obligación de pago de honorarios a favor del Representante Común Sustituido, por lo que el Representante Común Sustituido no se reserva acción o reclamo alguno que ejercitar en contra de dichas partes, liberándolas en este acto de todas las obligaciones y responsabilidades, de cualquier naturaleza, contraídas por cada una de dichas partes y que, de conformidad a los títulos que documentan los Cebures en circulación, debieron cumplirse en, o antes de, la Fecha de Firma, otorgando el Representante Común Sustituido al Emisor, el Fideicomitente y al Administrador, el finiquito más amplio que en derecho proceda en relación con dichas obligaciones y responsabilidades.

(d) El Fiduciario, el Fideicomitente y el Administrador en este acto manifiestan su conformidad con la actuación del Representante Común Sustituido en relación con los Cebures, por lo que le otorgan el finiquito más amplio que en derecho proceda. No obstante lo anterior, dicho finiquito no será aplicable a cualquier reclamación, demanda, acción, causa de acción, obligación o responsabilidad que derive de (i) actos u omisiones en los que haya mediado fraude, dolo, mala fe o negligencia grave por parte del Representante Común Sustituido, (ii) cualquier incumplimiento de las obligaciones del Representante Común Sustituido conforme a los títulos que documentan los Cebures en circulación y el presente Convenio, que no haya sido revelado al Fideicomitente y al Administrador a la Fecha de Firma, o (iii) cualquier incumplimiento de las obligaciones del Representante Común Sustituido conforme a este Convenio, o (iv) cualquier acto, hecho, omisión o movimiento que haya sido realizado o en el que haya intervenido el Representante Común Sustituido antes de la Fecha de Firma y que, al momento de la firma, no haya sido del conocimiento del Fiduciario, el Fideicomitente o el Administrador, y que ocasione un perjuicio o afectación a cualquiera de ellos. En todos los casos antes señalados, la responsabilidad del Representante Común Sustituido subsistirá, siempre que dicha responsabilidad sea determinada mediante sentencia firme y ejecutoriada emitida por un tribunal competente.

(e) Las Partes reconocen y aceptan que el Representante Común Sustituto no asume ni asumirá ninguna responsabilidad por los actos del Representante Común Sustituido realizados con anterioridad a la Fecha de Firma, y el Canje de Título, según corresponda, conforme a los títulos que documentan los Cebures en circulación o de forma posterior a la Fecha de Firma derivado de lo previsto en el presente Convenio. La celebración del presente Convenio por el Representante Común Sustituto no convalida, ni convalidará, dicho cargo y dichos actos del Representante Común Sustituido; en el entendido de que las obligaciones y responsabilidades del Representante Común Sustituto derivadas de los títulos que documentan los Cebures en circulación nacen a partir de la Fecha de Firma y el Canje de Título, únicamente en lo conducente.

**TERCERA. Actuación del Fiduciario y Administrador.** Las Partes reconocen y aceptan que el Fiduciario y el Administrador comparecen a la celebración del presente Convenio exclusivamente en cumplimiento de las resoluciones e instrucciones emitidas válidamente por las Asamblea de Tenedores, y dentro de los límites establecidos en el Contrato de Fideicomiso y los títulos que documentan los Cebures en circulación, sin que ello implique la asunción de responsabilidad, obligación o garantía alguna distinta a las expresamente previstas en el Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Administración, según resulten aplicables. En consecuencia, el Fiduciario y el Administrador no serán responsables frente a terceros ni frente a las demás Partes por actos derivados de la celebración del presente Convenio.

**CUARTA. No Novación.** Excepto por lo expresamente modificado en este Convenio, (a) a los títulos que documentan los Cebures en circulación siguen siendo válidos y exigibles en todos sus términos, (b) este Convenio no extingue ningún derecho de, ni libera de ninguna obligación a, cualquiera de las partes del Fideicomiso o cualesquier otro Documento de la Emisión, y (c) este Convenio no debe interpretarse



como novación de los derechos u obligaciones contenidos en el Fideicomiso y en a los títulos que documentan los Cebures en circulación. Cada una de las Partes de este Convenio confirma y conviene que cada uno de los Documentos de la Emisión de los cuales es parte continúa en pleno vigor y efecto con las modificaciones contenidas en este Convenio, y en este acto los ratifica en todos sus aspectos.

**QUINTA.** Encabezados, Independencia de las Estipulaciones. Las Partes convienen en que los encabezados de cada una de las Cláusulas de este Convenio son únicamente para fines de referencia y no afectarán el significado o interpretación de las mismas o del presente Convenio.

En caso de que cualquiera de las estipulaciones de este Convenio fuere declarada ilegal o inexigible por un tribunal competente, dicha estipulación será considerada e interpretada en forma separada de las demás estipulaciones aquí contenidas y no afectará en forma alguna la validez, legalidad y exigibilidad de este convenio.

**SEXTA.** Notificaciones. Todas las notificaciones, avisos, requerimientos y otras comunicaciones a cualquier parte en relación con el presente Convenio, deberán ser por escrito y ser entregadas conforme a los términos previstos en la Cláusula Vigésimo Sexta, Sección 26.1 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, sin embargo, que cualquier notificación, aviso, requerimiento o comunicación al Representante Común Sustituto conforme a este Convenio o el Contrato de Fideicomiso deberá ser realizada a la dirección descrita a continuación:

El Representante Común Sustituto:

Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Dirección: Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, Piso 7.

Colonia Bosques de las Lomas, Código Postal 05120,

Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México.

Atención: Dirección Fiduciaria

Correo electrónico: [repcomun@altorcb.com](mailto:repcomun@altorcb.com)

Teléfono: (55) 8659 5300

**SÉPTIMA.** Legislación Aplicable; Jurisdicción. Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de este Convenio, en este acto las Partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de México, y a la jurisdicción de los tribunales federales competentes de la Ciudad de México, por lo que renuncian, de manera expresa e irrevocable, a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

**OCTAVA.** Acuerdo Único. El presente Convenio contiene las modificaciones, adiciones y/o eliminaciones a los derechos y obligaciones de las Partes, y reemplaza cualesquiera otras obligaciones, acuerdos y entendimientos previos entre las partes en relación con el objeto materia de este Convenio. No existen acuerdos verbales entre las Partes. En caso de conflicto, discrepancia o inconsistencia entre el Contrato de Fideicomiso y este Convenio, los términos de este Convenio regirán y prevalecerán para todos los efectos legales a que haya lugar.

**NOVENA.** Ejemplares. Este Convenio podrá ser celebrado en cualquier número de ejemplares, cada uno de las cuales será considerada un original y todos en conjunto constituirán un único Convenio.

[SIGUEN HOJAS DE FIRMA]

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las Partes celebran y firman el presente Convenio a través de sus respectivos representantes legales o apoderados debidamente autorizados, en la fecha señalada en el proemio.

**EL FIDEICOMITENTE**

GRUPO NAGOIN, S.A. DE C.V.

Por: 


Nombre: David Díaz García

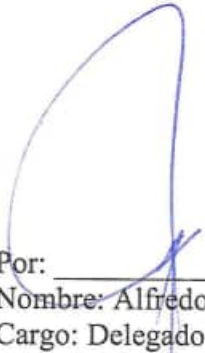
Cargo: Apoderado legal

*LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL CONVENIO DE SUSTITUCIÓN DE REPRESENTANTE COMÚN RESPECTO DE LOS CEBURES IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "EDUCA 23L".*

**EL REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUIDO,**

**BANCO MULTIVA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA  
MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MULTIVA**

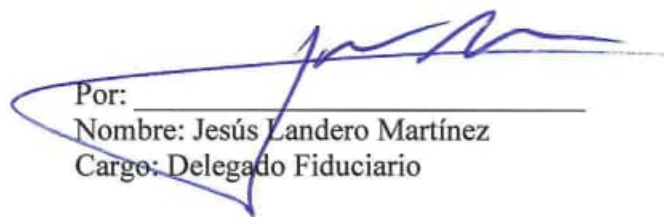
Por:   
Nombre: Monica Jimenez Labora Sarabia  
Cargo: Delegado Fiduciario

  
Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: Alfredo Basurto Dorantes  
Cargo: Delegado Fiduciario

*LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL CONVENIO DE SUSTITUCIÓN DE REPRESENTANTE COMÚN RESPECTO DE LOS CEBURES IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "EDUCA 23L".*

**EL REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO,**

**ALTOR CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V.**





Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: Jesús Landero Martínez  
Cargo: Delegado Fiduciario

*LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL CONVENIO DE SUSTITUCIÓN DE REPRESENTANTE COMÚN RESPECTO DE LOS CEBURES IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "EDUCA 23L".*

**EL FIDUCIARIO**

BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA  
MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO,  
EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE  
FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO  
IRREVOCABLE NO. F/3277

Por:   
Nombre: Karla Esperanza Rodríguez Talavera  
Cargo: Delegado Fiduciario

Por:   
Nombre: Freya Vite Asensio  
Cargo: Delegado Fiduciario

*LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL CONVENIO DE SUSTITUCIÓN DE REPRESENTANTE COMÚN RESPECTO DE LOS CEBURES IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "EDUCA 23L", DE FECHA 18 DE SEPTIEMBRE DE 2025.*

**EL ADMINISTRADOR**

FIBRA EDUCA MANAGEMENT, S.C.

Por: 

Nombre: Juan Galindo Valadez

Cargo: Apoderado legal

*LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL CONVENIO DE SUSTITUCIÓN DE REPRESENTANTE COMÚN RESPECTO DE LOS CEBURES IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "EDUCA 23L".*

**Anexo “1”**  
**Compulsa del Contrato de Fideicomiso**





Dr. Miguel Ángel Ibañez Camacho

NOTARIO 117 DEL ESTADO DE MÉXICO

NOTARÍA PÚBLICA 117 TECAMAC, MÉXICO

INSTRUMENTO VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE

VOLUMEN SETECIENTOS SETENTA

SOLICITANTE: "GRUPO NAGOIN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.  
ACTO: LA COMPULSA DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO "F/3277" (F, GUIÓN TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE) Y DE SUS CONVENIOS MODIFICATORIOS.

En Tecamac, Estado de México, a quince de agosto de dos mil veinticuatro.  
Doctor en Derecho MIGUEL ÁNGEL IBÁÑEZ CAMACHO, Titular de la Notaría Pública Ciento Diecisiete del Estado de México y con residencia en este Municipio, actuando en el protocolo ordinario a mi cargo, hago constar: LA COMPULSA DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO "F/3277" (F, GUIÓN TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE) Y DE SUS CONVENIOS MODIFICATORIOS, denominado "FIBRA EDUCA" celebrado por "GRUPO NAGOIN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como "FIDEICOMITENTE"; "BANCO INVEX", SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, como "FIDUCIARIO" y por "CI BANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, a solicitud de ALFONSO NACER GOBERA, en su carácter de apoderado legal, de conformidad con la siguiente protesta de ley, antecedentes y cláusulas:-

PROTESTA DE LEY

Con fundamento en la fracción ocho romano del artículo setenta y nueve de la Ley del Notariado del Estado de México, el suscrito exhorta al compareciente a conducirse con verdad en el otorgamiento del presente instrumento, apercibiéndolo de las penas en que incurre quien declara con falsedad ante notario, de conformidad con lo establecido en el artículo ciento sesenta del ordenamiento legal en cita.

ANTECEDENTES

UNO.- CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE.- Con fecha diecinueve de septiembre de dos mil diecisiete, se celebró el CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO F/3277 (EL "FIDEICOMISO"), DENOMINADO "FIBRA EDUCA", QUE CELEBRARON POR UNA PARTE GRUPO NAGOIN, S.A. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE, REPRESENTADO POR SU REPRESENTANTE LEGAL JORGE NACER GOBERA (EN LO SUCESIVO EL "FIDEICOMITENTE"); POR OTRA PARTE, BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, COMO FIDUCIARIO (EN LO SUCESIVO EL "FIDUCIARIO"), REPRESENTADO PARA ESTE ACTO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS MAURICIO RANGEL LAISEQUILLA Y TALINA XIMENA MORA ROJAS, Y POR ÚLTIMO CI BANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE LOS CBFIS (EN LO SUCESIVO EL "REPRESENTANTE COMÚN"); Y CONJUNTAMENTE EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO Y EL REPRESENTANTE COMÚN, LAS "PARTES", REPRESENTADO POR SUS APODERADOS LEGALES RICARDO ANTONIO RANGEL FERNÁNDEZ MACGREGOR Y PATRICIA FLORES MILCHORENA.- De la cual transcribo lo siguiente:-

"... Términos Definidos. Los términos con mayúscula inicial utilizados en el Fideicomiso y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en la presente Cláusula Primera y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable. Las Partes reconocen que los términos definidos que a su vez queden incluidos dentro de otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido a esta Cláusula Primera:-

a. Activos: significa los Bienes Inmuebles, derechos fideicomisarios de fideicomisos propietarios de Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento que pudieran ser cedidos al Patrimonio del Fideicomiso, ya sea mediante aportación, compra venta o de cualquier otra forma adquiridos por el Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso.

b. Activos Iniciales: significa los Activos que serán aportados con motivo de la primera Emisión por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso, mismos que se relacionan en el Anexo "A" del Fideicomiso.

c. Administrador: significa la sociedad civil nombrada conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décima del presente Fideicomiso y/o cualesquier sociedades civiles que la sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo conforme a lo previsto en el Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación en exclusiva al Fideicomiso de los Servicios de Administración y que cumpla con los requisitos a que se refiere la Cláusula Décima del Fideicomiso.

d. Anexos: significa el conjunto de anexos del Fideicomiso, mismos que forman parte integrante del mismo.

e. Aportación Inicial: significa la aportación en efectivo de Ps. \$1.00 (un Peso 00/100, M.N.) provenientes del Fideicomitente, a fin de constituir inicialmente el Patrimonio del Fideicomiso, en términos de la Cláusula Segunda, sección 2.3 del Fideicomiso.

f. Asamblea de Tenedores: significa la asamblea de Tenedores a que se refiere la Cláusula Octava del Fideicomiso, en términos de la LMV y de la LGTOC.

g. Asesor Contable y Fiscal: significa el despacho designado, de tiempo en tiempo, por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales y contables derivadas del Fideicomiso, quien deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio a nivel internacional con oficinas en México.

h. Asesor Liquidador: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.4, inciso (iii) del Fideicomiso.

i. Auditor Externo: significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso, en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes y del Fiduciario.

j. Bienes Inmuebles: significa los Inmuebles que se destinen al arrendamiento, cuya propiedad o derechos de arrendamiento adquiera el Fiduciario o se aporten al Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de los fines del mismo.

k. BMV: significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

l. Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs: significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV, y en su caso, en otros mercados internacionales o sistemas de cotización.

m. CFF: significa el Código Fiscal de la Federación.

n. Circular Única de Emisoras: significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido o sean reformadas de tiempo en tiempo.

o. Circular 1/2005: significa la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México la cual contiene las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas, Sociedades

COTEJADO





- Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso según la misma haya sido o sea reformada de tiempo en tiempo.
- p. Cláusula: significa cada una de las cláusulas del Fideicomiso.
- q. CNBV: significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- r. Colocación: significa la colocación de CBFIs entre el público inversionista, correspondientes a Emisiones que el Fiduciario realice de tiempo en tiempo, por medio de oferta pública a través de la BMV o cualquier otra bolsa o sistema de cotización y/o negociación, en el entendido que si el Emisor así lo determina, una o más Colocaciones podrán incluir la colocación en el extranjero de CBFIs, ya sea de manera pública o privada.
- s. Comité de Auditoría: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.
- t. Comité de Compensaciones: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.5.1 del Fideicomiso.
- u. Comité de Nominaciones: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.4.1 del Fideicomiso.
- v. Comité de Prácticas: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.
- w. Comité Técnico: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1 del Fideicomiso.
- x. Comité Técnico Inicial: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1 del Fideicomiso.
- y. Conducta de Destitución: significa, respecto del Administrador, la ocurrencia de alguno o algunos de los siguientes eventos:—
- I. un incumplimiento significativo del Fideicomiso o del Contrato de Administración por parte del Administrador;
  - II. la existencia de fraude respecto de los actos de un Ejecutivo;
  - III. la existencia de dolo o mala fe respecto de los actos de un Ejecutivo, que sean materiales o que causen una pérdida al Patrimonio del Fideicomiso;
  - IV. la existencia de negligencia inexcusable respecto de los actos de un Ejecutivo con relación al Fideicomiso o al Contrato de Administración, que sean materiales o que causen una pérdida al Patrimonio del Fideicomiso;
  - V. la condena por un delito grave (sancionado con pena de prisión de más de 6 (seis) meses) en contra de un Ejecutivo;
  - VI. que el Administrador entre en un proceso de liquidación o disolución, y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 90 (noventa) Días Hábles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Administrador o el Administrador presente una solicitud para obtener una resolución en tal sentido;
  - VII. que el Fideicomiso Nacer transmita los CBFIs de los que sea titular en contravención a lo previsto en el Fideicomiso Nacer, salvo que la transmisión correspondiente esté autorizada de conformidad con dicho Fideicomiso Nacer;
  - VIII. que el Administrador o un Ejecutivo violen los deberes de lealtad o diligencia a que se refieren los Apartados A y B de la Sección I del Capítulo II de la Ley del Mercado de Valores, mismos que por virtud del presente Fideicomiso se encuentran obligados a cumplir;
  - IX. que cualquier declaración efectuada por el Administrador en cualquier documento relacionado con los Servicios de Administración y/o el Fideicomiso, que se demuestre que fue incorrecta en cualquier aspecto sustancial al momento de hacerse o entregarse, y continúe siendo incorrecta en cualquier aspecto sustancial por un periodo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que se le notifique por escrito de dicha circunstancia y le sea requerido subsanar la misma; o
  - X. una violación grave o reiterada de las leyes aplicables del mercado de valores, por parte del Administrador o un Ejecutivo
- z. Contrato de Arrendamiento: significa cada uno de los contratos de arrendamiento relacionados con los Activos que formen parte, de tiempo en tiempo, el Patrimonio del Fideicomiso.
- aa. Contrato de Administración: significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y el Administrador, conforme al formato que se agrega al Fideicomiso como **Anexo "B"**, a efectos de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración.
- bb. Contrato de Colocación: significa cada uno de los contratos de colocación y contratos denominados "Purchase Agreements" o de cualquier otra forma, a ser celebrados por el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores o cualesquiera otros intermediarios respecto de la colocación de CBFIs por medio de oferta pública a través de la BMV o cualquiera otra bolsa de valores o mecanismo de negociación en México, y/o por medio de oferta pública o privada en cualquier otra jurisdicción, según corresponda.
- cc. Convenio de Aportación y Adhesión: significa cada uno de los contratos o convenios por los cuales los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y los Fideicomitentes Adherentes, de tiempo en tiempo, cederán, mediante aportación, venta o cualquier otra forma, Activos al Patrimonio del Fideicomiso, y conforme a los términos del propio Convenio de Aportación y Adhesión, en su caso, se adherirán al Fideicomiso y adquirirán, en consecuencia, el carácter de Fideicomitentes Adherentes.
- dd. Criterios de Elegibilidad: significa aquellos criterios que se establecen en la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso, a efectos de que el Fiduciario pueda realizar inversiones en Activos en términos del Fideicomiso. Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine la Asamblea de Tenedores.
- ee. Cuenta Concentradora: significa la cuenta en la cual se concentrarán, quincenalmente o cuando así lo determine el Administrador, los recursos derivados de las Rentas que se reciban en las Cuentas Receptoras conforme se indica en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.3 del Fideicomiso.
- ff. Cuenta de Colocación: significa la cuenta en la cual se deberán recibir los recursos producto de las Emisiones de CBFIs que describe en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.1 del Fideicomiso.
- gg. Cuenta de Distribuciones: significa la cuenta a través de la cual se realizarán los pagos de las Distribuciones de Efectivo, los Reembolsos de Capital y los pagos a realizarse a los Tenedores, de conformidad con las instrucciones que al efecto se reciban por parte del Comité Técnico conforme se establece en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.4 del Fideicomiso.
- hh. Cuenta Receptora: significa la cuenta o cuentas en las cuales se deberán depositar la totalidad de las Rentas que corresponde a cada Activo aportado al Patrimonio del Fideicomiso, conforme se establece en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.2 del Fideicomiso.
- ii. Cuentas o Cuentas del Fideicomiso: significa cada una de las siguientes cuentas según se definen en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso: Cuenta de Colocación, Cuenta Receptora, Cuenta Concentradora, Cuenta de Distribuciones, y Cuentas Adicionales.
- jj. Cuentas Adicionales: significa cualesquiera otras cuentas que sean abiertas por el Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, que sean necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso y para la debida administración y mantenimiento de los Activos, conforme se establece en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.5 del Fideicomiso.
- kk. Derechos de Arrendamiento: significa los derechos que adquiera el Fiduciario conforme lo previsto en el Fideicomiso, de manera directa o indirecta, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de contratos de arrendamiento de cualquier Inmueble, incluyendo sin limitar, los derechos sobre los seguros relacionados con dicho Inmueble.





Dr. Miguel Ángel Ibañez Camacho

NOTARIO 117 DEL ESTADO DE MÉXICO

- ll. Derecho de Reversión: significa el derecho que podrían tener, en su caso, los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad o titularidad de los Activos que hayan sido aportados por cada uno de ellos al Patrimonio del Fideicomiso, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso. Dicha situación se deberá establecer expresamente en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión que se celebre al efecto.
- mm. Derechos de Suscripción Preferente: significa, respecto de aquellas Emisiones que conforme al acuerdo del Comité Técnico Inicial o la Asamblea de Tenedores deban ser suscritas de manera preferente por los Tenedores, el derecho de opción del que gozan los Tenedores, frente a terceros interesados en suscribir CBFIs, que con sus aportaciones, generarán un aumento en el Patrimonio del Fideicomiso.
- nn. Desinversión: tiene el significado que se indica en la Cláusula Novena, sección 9.1.4, inciso xiv., sub inciso (a) del Fideicomiso.
- oo. Día: significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
- pp. Día Hábil: significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
- qq. Distribución: significa los recursos derivados de las Inversiones en Activos que serán entregados a los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 (quince) de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior, generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo a la fracción VI del artículo 187 de la LISR. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores y se estará conforme a lo establecido en la fracción VIII del artículo 188 de la LISR.
- rr. Distribución de Efectivo: significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine deba ser entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso y de acuerdo con la fracción VI del artículo 187 y la fracción VIII del artículo 188 de la LISR.
- ss. Documentos de Emisión: significa el Fideicomiso, el Título, el Prospecto, el Contrato de Colocación, el documento con información clave para la inversión, los avisos de oferta y de colocación y demás documentación accesorio y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente cada Emisión y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Comité Técnico, incluyendo aquellos que se requieran para efectos de llevar a cabo Colocaciones entre inversionistas en el extranjero.
- tt. Ejecutivos: significa las personas físicas empleados que ocupen los primeros dos niveles jerárquicos en la estructura corporativa del Administrador (director general y directores) y su presidente.
- uu. Emisión: significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo, en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.
- vv. EMISNET: significa el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BMV.
- ww. Eventos Relevantes: tiene el significado atribuido a eventos relevantes en el artículo segundo y demás aplicable de la LMV.
- xx. Fecha de Emisión: significa la fecha en que se lleve a cabo alguna Emisión de CBFIs por el Fideicomiso.
- yy. Fibras: significa los fideicomisos de bienes raíces registrados en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles destinados al arrendamiento, o la adquisición del derecho a recibir los ingresos derivado del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria, sujetos al régimen fiscal establecido en los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR y en las reglas correspondientes de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.
- zz. Fideicomisarios: significa (i) los Tenedores y (ii) los Fideicomitentes Adherentes y los Fideicomitentes Adherentes Iniciales por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado, de tiempo en tiempo, en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.
- aaa. Fideicomiso: significa el fideicomiso que se establece en virtud del presente contrato constituido de conformidad con las leyes mexicanas, según sea modificado de tiempo en tiempo.
- bbb. Fideicomiso Nacer: significa el fideicomiso que sea constituido por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales. Los Fideicomitentes Adherentes Iniciales aportarán al patrimonio de dicho fideicomiso la titularidad de todos los CBFIs que hayan recibido como contraprestación por la aportación de los Activos Iniciales al Patrimonio del Fideicomiso.
- ccc. Fideicomitentes: significa conjuntamente Grupo Nagoin, S.A. de C.V., los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y cualesquiera Fideicomitentes Adherentes.
- ddd. Fideicomitante Adherente: significa cualquier Persona que aporte Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso, en su caso, los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo.
- eee. Fideicomitentes Adherentes Iniciales: significa los fideicomitentes que aportarán los Activos Iniciales.
- fff. Fiduciario o Emisor: significa Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, o la institución de crédito residente en México autorizada para actuar como fiduciario en el país o sus causahabientes, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
- ggg. Fondo de Recompra: significa el fondo que sería constituido por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta por el monto máximo de recursos que autorice la Asamblea de Tenedores, para que con cargo al mismo el Fiduciario pueda llevar a cabo la adquisición de CBFIs en circulación en términos de lo dispuesto en la Cláusula Vigésima Cuarta del presente Fideicomiso.
- hhh. Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros: significa los fondos a que se refiere el artículo 153 (ciento cincuenta y tres) de la LISR y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.
- iii. Gastos de Emisión: significa los gastos, derechos, honorarios de asesores legales, contables, fiscales, gastos de promoción, honorarios por aceptación y honorarios correspondientes a primera anualidad adelantada del Fiduciario y del Representante Común, comisiones del estructurador y de los agentes colocadores y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cualquier Emisión.
- jjj. Gastos de Mantenimiento de la Emisión: significa los gastos que se generen por la administración y mantenimiento de cada Emisión, de conformidad con la instrucción que el Administrador gire al Fiduciario en términos del documento que se adjunta al Fideicomiso como Anexo "C".
- kkk. Gastos de Operación: significa los gastos que se generen por la operación del Patrimonio del Fideicomiso que sean notificados al Fiduciario por el Administrador, de tiempo en tiempo.
- lll. Indeval: significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
- mmm. Inmueble: significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificadas; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de Inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.
- nnn. Intermediario Colocador: significa el o los intermediarios colocadores en México o en el extranjero con quienes el Emisor, por instrucciones del Comité Técnico, celebre un Contrato de Colocación para que lleven a cabo las Colocaciones.

COTEJADO





ooo. **Inversiones en Activos:** significa las inversiones que se realicen, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Activos que sean adquiridos o desarrollados con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma, incluyendo los Activos Iniciales.

ppp. **Inversión Mínima del Patrimonio:** significa la inversión en Activos de por lo menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en un plazo de 12 (doce) meses a partir de la fecha en que se realice la Colocación de conformidad con la LISR y la Regla 3.21.3.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017 o la que corresponda para resoluciones misceláneas subsecuentes.

qqq. **Inversiones Permitidas:** significa (i) las inversiones del efectivo disponible que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones escritas que reciba el Fiduciario del Comité Técnico o del Administrador para tales efectos en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda que deberán contar con la máxima calificación crediticia en la escala nacional, ya sea AAA o su equivalente, mismas que se realizarán de conformidad con la Legislación Aplicable y conforme a lo previsto en la fracción III del artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR; y (ii) los CBFIs en circulación que adquiera el Fiduciario en términos de la Legislación Aplicable y con motivo de las operaciones efectuadas con cargo al Fondo de Recompra; en el entendido que las Inversiones Permitidas en su conjunto, no podrán exceder del 30% (treinta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso.

rr. **ISR:** significa el impuesto sobre la renta previsto por la LISR.

sss. **ISR Diferido:** significa el ISR a cargo de los Fideicomitantes Adherentes por la aportación de cualesquiera Bienes Inmuebles que se difiera en los términos de la fracción XI del artículo 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR.

ttt. **IVA:** significa el impuesto al valor agregado previsto por la LIVA.

uuu. **Legislación Aplicable:** significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.

vvv. **LGTQC:** significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

www. **LIC:** significa la Ley de Instituciones de Crédito.

xxx. **Liquidador:** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3, inciso (i) del Fideicomiso.

yyy. **LIVA:** significa Ley del Impuesto al Valor Agregado.

zzz. **LISR:** significa la Ley del Impuesto sobre la Renta.

aaaa. **LMV:** significa la Ley del Mercado de Valores.

bbbb. **México:** significa los Estados Unidos Mexicanos.

cccc. **Miembro Independiente:** significa cualquier persona que cumpla con los requisitos del artículo 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.

dddd. **Patrimonio del Fideicomiso:** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.

eeee. **Pérdida Fiscal:** tiene el significado previsto en el artículo 57 (cincuenta y siete) de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo.

fff. **Periodo Mínimo de Inversión:** significa el período de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.

gggg. **Persona:** significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.

hhhh. **Personas Relacionadas:** tiene el significado atribuido a dicho término en el artículo segundo de la LMV.

iii. **Pesos:** significa la moneda de curso legal en México.

jjj. **Programa:** significa un programa de emisión y colocación de valores representativos de deuda y/o CBFIs o cualesquiera otros valores, para ser concretado en un periodo determinado a través de diversas colocaciones de los mismos.

kkkk. **Prospecto:** significa el prospecto de colocación definitivo relacionado con cada Emisión de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

lll. **Recursos Derivados de la Emisión:** significa, respecto de cualquier Emisión, los recursos que el Emisor obtenga como resultado de cada Colocación de CBFIs (en el caso que Colocación se realice mediante oferta primaria), de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión respectivos, mismos que, sin limitación y después de deducirse los gastos correspondientes (incluyendo sin limitar aquellos relacionados con la oferta de CBFIs respectiva), se deberán invertir en la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como en el otorgamiento de financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para cumplir con los fines anteriores. En caso de que en Emisiones se realice una oferta secundaria los recursos que se obtengan de la porción secundaria no estarán comprendidos en esta definición pues corresponderán al tenedor vendedor o a los tenedores vendedores correspondientes, según sea el caso.

mmmm. **Reembolso de Capital:** significa las cantidades entregadas a los Tenedores en exceso al resultado fiscal del ejercicio, en los términos del artículo 188 (ciento ochenta y ocho), fracción IX, sexto párrafo de la LISR.

nnnn. **Reglamento Interior de la BMV:** significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.

oooo. **Rentas:** significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los inmuebles relacionados con los Activos y que derivan de los Contratos de Arrendamiento.

pppp. **Reporte Anual del Auditor:** significa el reporte anual que deberá elaborar y presentar el Auditor Externo de conformidad con la Cláusula Décima Séptima del Fideicomiso.

qqqq. **Representante Común:** significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.

rrr. **Resultado Fiscal:** tiene el significado previsto en el artículo 9 (nueve) de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo.

ssss. **RNV:** significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.

ttt. **Servicios de Administración:** significa los servicios de administración, asesoría, planeación y representación, así como los servicios de administración, operación y mantenimiento de los Activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, que prestará el Administrador al Fideicomiso, en términos del Contrato de Administración.

uuuu. **Tenedores:** significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.

vvvv. **Título:** significa el título que documenta los CBFIs objeto de las Emisiones, cuyo formato se adjunta al Fideicomiso como Anexo "D", el cual podrá ser modificado de tiempo en tiempo conforme a los acuerdos de la Asamblea de Tenedores y/o para el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.

www. **Utilidad Fiscal:** significa el resultado de restar a los ingresos acumulables las deducciones autorizadas, en los términos del Título II de la LISR, cuando los primeros son mayores que las segundas.

xxx. **Valor:** significa los títulos de crédito que conforme la naturaleza del Fideicomiso puedan ser emitidos por el mismo de los establecidos por la fracción XXIV del artículo segundo de la LMV y cualesquiera otros de conformidad con la Legislación Aplicable.

1.2 **Otras Reglas de Interpretación.** En el Fideicomiso y en sus Anexos, salvo que el contexto requiera lo contrario:-----  
 Los encabezados de las Cláusulas e incisos son para referencia únicamente y no afectarán la interpretación del Fideicomiso;





Miguel Ángel Ibañez Camacho

NOTARIO 117 DEL ESTADO DE MÉXICO

las referencias a cualquier documento, instrumento o contrato, incluyendo el Fideicomiso o cualesquiera otros documentos, incluirán: (x) todos los anexos y apéndices u otros documentos adjuntos al Fideicomiso o a dichos documentos; (y) todos los documentos, instrumentos o contratos emitidos o celebrados en sustitución del Fideicomiso o de dichos documentos; y (z) cualesquiera reformas, modificaciones, adiciones o compulsas al Fideicomiso o a dichos documentos, según sea el caso;

(ii) las palabras "incluye" o "incluyendo" se entenderán como "incluyendo, sin limitar";

(iii) las referencias a cualquier Persona incluirán a los causahabientes y cesionarios permitidos de dicha Persona (y en el caso de alguna autoridad gubernamental, cualquier persona que ejerza las funciones, facultades y competencia de dicha autoridad gubernamental);

(iv) las palabras "del presente", "en el presente", "bajo el presente", "al Fideicomiso" o "del Fideicomiso" y palabras o frases de naturaleza similar, se referirán a este Fideicomiso en general y no a alguna disposición en particular de este Fideicomiso; y

(vi) el singular incluye el plural y el plural incluye el singular.

## SEGUNDA. CELEBRACIÓN.

2.1 Celebración del Fideicomiso. Las Partes celebran en este acto el Fideicomiso el cual estará sujeto a los términos y condiciones establecidas en el mismo, de conformidad con las leyes mexicanas aplicables.

2.2 Constitución del Fideicomiso. El Fideicomitente en este acto constituye el Fideicomiso y designa al Fiduciario para actuar como tal en el Fideicomiso. Para efectos de lo anterior, el Fideicomitente entrega y transmite en este acto al Fideicomiso, la Aportación Inicial.

2.3 Aportación Inicial. El Fideicomitente aporta en este acto al Fideicomiso, como Aportación Inicial, la cantidad de \$1.00 (un Peso 00/100, M.N.). Las Partes en este acto reconocen que la Aportación Inicial no se encontrará sujeta a los términos de Inversiones Permitidas de conformidad con los términos del Fideicomiso, y que el Fiduciario revertirá a favor del Fideicomitente dicha Aportación Inicial al momento de extinguir totalmente el Fideicomiso, o en su caso, al momento de que el Fideicomitente deje de formar parte del Fideicomiso.

2.4 Aportaciones por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales. En la primera Fecha de Emisión y sujeto al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en la Colocación de los CBFIs, los Fideicomitentes Adherentes Iniciales deberán efectuar la aportación de los Activos Iniciales al Patrimonio del Fideicomiso, a cambio de lo cual, en la fecha en que sea liquidada la primer Colocación, recibirán como contraprestación, el número de CBFIs que se establezca en los Convenios de Aportación y Adhesión respectivos, conforme al acuerdo del Comité Técnico Inicial.

2.5 Aportaciones Adicionales. Las Partes acuerdan que el Patrimonio del Fideicomiso podrá incrementarse con cualesquier otros bienes, Valores y efectivo que se transmitan al mismo, en el entendido de que salvo la Aportación Inicial, todas las aportaciones adicionales de bienes, Valores o efectivo que se realicen al Patrimonio del Fideicomiso serán destinadas al cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

2.6 Número de Identificación Interna. Las Partes convienen en identificar el Fideicomiso que en este acto se constituye con el número "F/3277", por lo que, cualquier comunicado o instrucción que se gire al amparo del Fideicomiso o en atención del Fiduciario, deberá hacer referencia al citado número de fideicomiso.

2.7 Nombre del Fideicomiso. El Fideicomitente y el Fiduciario autorizan que para todos los efectos, el fideicomiso establecido al amparo del Fideicomiso sea referido como "FibraEduca", incluyendo para efectos fiscales. Asimismo, el Fiduciario, directa o indirectamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso registrará ante las autoridades correspondientes la marca, signo distintivo y cualquier forma de identificación de Fibra Educa que pueda ser objeto de protección conforme a las leyes de propiedad industrial e intelectual en México.

2.8 Tratamiento del Fideicomiso. Las Partes acuerdan que el Fideicomiso contiene ciertas estipulaciones que le son aplicables exclusivamente a las Fibras, por lo cual, las Partes acuerdan que el Fideicomiso tendrá el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR en la medida en que se cumpla con lo dispuesto en el artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR y se actualicen los supuestos para ello.

2.9 Aceptación del Cargo de Fiduciario. En este acto el Fiduciario acepta desempeñar el cargo de Fiduciario del Fideicomiso y conviene en desarrollar sus funciones de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en la Legislación Aplicable, pudiendo ser sustituido conforme a los supuestos previstos en el mismo. El Fiduciario otorga en este acto el recibo más amplio que en derecho proceda sobre la Aportación Inicial.

## TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.

3.1 Partes del Fideicomiso. Son partes en el Fideicomiso las siguientes:

a. Fideicomitente: Grupo Nagoir, S.A. de C.V.

b. Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes.

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

d. Fideicomisarios: (i) Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los CBFIs. (ii) Cualquier Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Activos que hubieran Aportado de tiempo en tiempo, en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.

e. Representante Común: El Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

## CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

4.1 Bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:

a. Con la Aportación Inicial;

b. Con cualquier bien o derecho aportado de manera adicional o futura de conformidad con las Cláusulas 2.4 y 2.5 anteriores;

c. Con la aportación de los Derechos de Arrendamiento y los recursos derivados de los mismos;

d. Con los Recursos Derivados de la Emisión;

e. Con las cantidades derivadas del cobro de las Rentas;

f. Con los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquéllos que sean aportados por sus respectivos propietarios o titulares al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la primera Emisión y por cuya aportación reciban efectivo, CBFIs u otros bienes o derechos;

g. Con las Inversiones Permitidas y, en su caso, con sus productos;

h. Con los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos líquidos en las Cuentas, en su caso;

i. Con los recursos que se obtengan de Emisiones futuras;

j. Con los recursos que se obtengan de la emisión de Valores representativos de deuda;

k. Con los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho correspondiente al Fideicomiso, incluyendo sin limitar cualesquier cantidades derivadas de los seguros relacionados con los Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento;

l. Con los derechos corporativos y patrimoniales respecto de las entidades o vehículos auxiliares que deriven de una o más partes sociales de las cuales sea beneficiario siempre y cuando no sea violatorio de lo dispuesto en el artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR;

m. Con cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la presente Cláusula;

n. Con las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa lícita y válida.

4.2 Obligaciones. También formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso las obligaciones a cargo del Fiduciario, de

COTEJADO





cualquier especie.

4.3.—Circular 1/2005. Para los efectos previstos en la Circular 1/2005, las Partes convienen que la presente Cláusula constituye el inventario a que se hace referencia en el apartado 5.1 de dicha Circular 1/2005. En la medida en que varíe el Patrimonio del Fideicomiso, el inventario al que se hace referencia en este párrafo se considerará actualizado para efectos de la Circular 1/2005.

#### QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO.

5.1.—Fines del Fideicomiso. Conforme a lo establecido en el artículo 187 (ciento ochenta y siete) fracción II de la LISR (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo), el fin principal del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción y/o operación y/o desarrollo de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a las Fibras les sea permitido realizar, incluido el hospedaje para permitir el alojamiento de personas.

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de cada Emisión o de la emisión de valores representativos de deuda; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Activos; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna, las siguientes:

a. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar Colocaciones entre el público inversionista, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval y/o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente (nacional o extranjero), para obtener y llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización (nacional o extranjero);

b. Llevar a cabo cada Emisión de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico Inicial o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en los términos y con las características que determinen;

c. Realizar ofertas públicas de CBFIs y su Colocación (pudiendo ser o no al amparo de un Programa) conforme a las autorizaciones que expida la CNBV; emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;

d. Realizar Emisiones adicionales (incluyendo, en su caso, mediante trámite de actualización de inscripción) que no impliquen una Colocación con el objetivo de (i) llevar a cabo la suscripción de CBFIs por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; (ii) ser entregados como contra prestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (iii) ser entregados para el cumplimiento de los planes de compensación a funcionarios o empleados del Administrador que, en su caso, determine la Asamblea de Tenedores; y/o (iv) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso;

e. Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban Convenios de Aportación y Adhesión, como contraprestación por la aportación de Activos, en el entendido de que los CBFIs que emita para este fin en particular no necesariamente serán colocados mediante oferta pública;

f. Emitir CBFIs objeto de planes de compensación de empleados, funcionarios y Ejecutivos que en su caso autorice la Asamblea de Tenedores;

g. En atención a lo señalado en los incisos anteriores, según sea aplicable, y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los trámites y procedimientos, y suscribir los documentos necesarios o convenientes para llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV y su listado en el listado de valores autorizados para cotizar de la BMV, y el depósito del Título en Indeval, así como cualesquiera otros actos, trámites y, en su caso, documentos relativos a una colocación de CBFIs en el extranjero;

h. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo Valores representativos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, mediante oferta pública y/o privada y en su caso al amparo de un Programa y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos Valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;

i. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico Inicial o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación;

j. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, en su caso, los Convenios de Aportación y Adhesión y adquirir la propiedad de los Activos Iniciales y de cualesquiera otros Activos (i) con los Recursos Derivados de la Emisión, (ii) con cualesquiera otros recursos o (iii) mediante la entrega de CBFIs a sus propietarios o titulares;

k. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs o los valores representativos de deuda o de cualquier otro derecho a ser emitidos por el Fideicomiso, de tiempo en tiempo, o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el Fideicomiso, y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos;

l. Previa instrucción del Comité Técnico, en su caso, llevar a cabo ofertas y/o Colocaciones de CBFIs en el extranjero, sujeto al cumplimiento de las disposiciones legales aplicables, previa aprobación de la Emisión respectiva por la Asamblea de Tenedores;

m. Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;

n. Abrir a nombre del Fideicomiso, así como administrar, operar y mantener con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero o con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

o. Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;

p. Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con Instituciones financieras para dichos fines;

q. Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Activos y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el Fideicomiso;

r. Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo a través de Indeval en los términos establecidos en el Título y el Fideicomiso, de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, y dar a conocer cada Distribución de Efectivo a





NOTARIO 117 DEL ESTADO DE MÉXICO

nn. Previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores, establecer un Fondo de Recompra y con base en dicho Fondo de Recompra, efectuar la compra de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen





pudiendo enajenarlos o cancelarlos de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, de acuerdo con la Legislación Aplicable y las reglas de operación del Fondo de Reconpra; -----

oo. Efectuar la compra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, para los planes de compensación e incentivos de Ejecutivos, en su caso y de conformidad con la Legislación Aplicable; -----

pp. Efectuar la primera Emisión de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico Inicial, y por lo que corresponde a la segunda y ulteriores Emisiones, con la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores; -----

qq. En caso que el Fideicomiso se pretenda extinguir, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso; -----

rr. Entregar o en su caso proporcionar acceso al Representante Común o a quien éste mismo designe, toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso, en un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles posteriores a la fecha de recepción de la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información; -----

ss. Proporcionar acceso irrestricto al Administrador, o a quien éste designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso; -----

tt. Realizar previa instrucción del Comité Técnico Inicial o del Comité Técnico, según corresponda, o de conformidad con la autorización de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una "partnership" o "disregarded entity" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos con anterioridad a la Emisión de que se trate, y para elegir antes o al momento de la Emisión para ser tratados como una "association taxable as Corporation" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América; -----

uu. En caso de realizarse colocaciones en los Estados Unidos de América, entregar a cada tenedor de CBFIs y a cada Intermediario Colocador internacional (según sea designado por dicho tenedor), una vez solicitado por dicho tenedor o Intermediario Colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el U.S. Securities Act of 1933, vigente (el "Securities Act"), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como "restricted securities" (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del Securities Act, al menos de que el Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) del U.S. Securities Exchange Act of 1934, vigente (el "Exchange Act"), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b) bajo el Exchange Act; -----

vv. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, con la participación del Asesor Contable y Fiscal, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como "passive foreign investment company" (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal que resulte aplicable; -----

ww. Participar en co-inversiones u otras asociaciones con terceros en términos del Fideicomiso; y -----

xx. En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con el Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables. -----

#### **SEXTA. EMISIÓN DE CBFIs.**

6.1 **Emisión de CBFIs.** El Fiduciario emitirá CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con los artículos 63 (sesenta y tres), 64 (sesenta y cuatro) y demás aplicables de la LMV, en los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico Inicial o, en su caso, de la Asamblea de Tenedores. Para tales efectos el Fiduciario deberá obtener la inscripción de dichos CBFIs en el RNV (incluyendo, en su caso, mediante trámite de actualización de inscripción) y, en su caso, obtener en la medida en que sea aplicable la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos, completar su listado en la BMV, o en cualquier otra bolsa o sistema de cotización y/o negociación, y obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran. Lo anterior, en el entendido que la primera oferta pública de CBFIs y su Colocación, se realizará de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba el Fiduciario del Comité Técnico Inicial, y por lo que corresponde a la segunda y ulteriores Colocaciones, de conformidad con la previa aprobación de la Emisión de la Asamblea de Tenedores. -----

6.2 **Tenedores.** Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en el Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) no tienen ni tendrán derecho preferente para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro, salvo, en su caso, por lo dispuesto en el Fideicomiso relativo a los Derechos de Suscripción Preferente; y (ii) el Fiduciario es el único propietario de los Activos y, por lo tanto, los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Activos, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso. -----

Los Fideicomitentes Adherentes mediante la aportación de cualesquiera Activos, reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR Diferido con motivo de la posible ganancia generada por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso, y cuya exigibilidad se actualizará (i) al momento de la venta de uno o varios CBFIs recibidos como contraprestación por dicha aportación; o (ii) en el momento en que el Fideicomiso enajene los Activos aportados por el Fideicomitante Adherente de que se trate. -----

6.3 **Representante Común.** El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la legislación y reglamentación aplicables, las obligaciones y facultades que se establezcan en la Cláusula Séptima del Fideicomiso y aquellas descritas en el Título que represente los CBFIs. -----

6.4 **Designación de Intermediarios Colocadores.** El Comité Técnico designará a los Intermediarios Colocadores (ya sea en México o en el extranjero) o figuras equivalentes o similares, a los que se encomendará la realización de cada Colocación y actividades relacionadas. -----

6.5 **Requisitos de los CBFIs.** Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en virtud de cada Emisión serán considerados parte de la misma Emisión y por consecuencia tendrán los mismos términos y condiciones. Los términos específicos se establecerán en los Títulos que representen los CBFIs. En todo caso, los CBFIs que emita el Fiduciario deberán cumplir con los términos establecidos en la Legislación Aplicable, incluyendo sin limitación los siguientes: -----

a. Antes de que los CBFIs sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones necesarias por parte de la CNBV y, en su caso, la autorización de la BMV o cualquier otra bolsa o sistema de cotización y/o negociación para el listado de los mismos. -----

b. Los CBFIs se denominarán en Pesos. -----

c. Los CBFIs serán no amortizables. -----

d. Los CBFIs otorgarán a sus Tenedores solamente el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta del Patrimonio del Fideicomiso y a cualesquiera otros derechos que se establezcan en el Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión. -----

e. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en el Fideicomiso), ni los Fideicomitentes, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al Fideicomiso. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, de los Fideicomitentes, del Administrador, del Representante Común ni de los Intermediarios Colocadores, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir dichos pagos. -----

f. Todas las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Ciudad de México. -----

g. Los CBFIs se registrarán e interpretarán de conformidad con la Legislación Aplicable. -----





Miguel Ángel Ibañez Camacho

NOTARIO 117 DEL ESTADO DE MÉXICO

h. Los CBFIs serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico, ya sea en México, o en el extranjero simultáneamente, y deberán ser inscritos en el RNV; y

i. Los CBFIs tendrán las demás características que determine la Asamblea o el Comité Técnico Inicial, en su caso, en los términos de la Emisión respectiva.

6.6 Precio de Colocación. El precio de colocación de los CBFIs será determinado conforme se establezca en los Documentos de cada Emisión.

6.7 Título. Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso podrán estar documentados mediante un sólo Título que ampare la totalidad de los CBFIs. El Título respectivo deberá contener todos los datos relativos a la Emisión y los requisitos que establece la LMV, y será emitido en los términos que establece la propia LMV, conforme a las características que acuerde el Comité Técnico. El Título deberá ser depositado en el Indeval. La clave de cotización de los CBFIs la determinará la BMV en su momento.

Autorizaciones Gubernamentales. El Fiduciario deberá obtener, con el apoyo de los asesores externos designados por la Asamblea de Tenedores que apruebe la Emisión que corresponda, para tales efectos y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, todas y cada una de las autorizaciones gubernamentales que se requieran para la Emisión de los CBFIs, así como para la oferta pública y su registro en el RNV de la CNBV o cualesquiera otro necesario o conveniente, y sea nacional o extranjero. Asimismo, el Fiduciario deberá obtener la autorización para el listado de los CBFIs en la BMV o cualquier otra bolsa o sistema de cotización y/o negociación necesario o conveniente.

**SEPTIMA. OBLIGACIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN.**

7.1 Obligaciones del Representante Común. Sin perjuicio de las obligaciones del Representante Común previstas en el Título, en la LMV, en la LGTOC, en la Circular Única de Emisoras y en los demás Documentos de Emisión, el Representante Común tendrá durante la vigencia del Fideicomiso, las siguientes obligaciones:

(a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Título, en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión.

(b) Suscribir el o los Títulos que amparen los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables.

(c) Verificar la constitución del Fideicomiso.

(d) Verificar la existencia y el estado del Patrimonio del Fideicomiso.

(e) Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones.

(f) Verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte del Fideicomiso, del Fiduciario, del Administrador y demás personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión; en el entendido que el Fideicomiso, el Fiduciario, el Administrador y las demás personas que suscriban los Documentos de Emisión, estarán obligados a entregar al Representante Común, dentro de un tiempo razonable a su solicitud, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este inciso.

(g) Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones.

(h) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable (de manera específica la LMV) o los términos de los CBFIs o del Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación para ejecutar sus decisiones, y llevar a cabo las resoluciones.

(i) Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los Documentos de la Emisión que deba de celebrar el Fiduciario.

(j) Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores.

(k) De conformidad con la información que al efecto le proporcione el Administrador y el Comité Técnico, según corresponda, publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores e informar a la CNBV y a la BMV, a través del EMISNET, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo que deba hacerse a los Tenedores, de acuerdo con la fracción VI del Artículo 187 de la LISR, para lo cual el Fiduciario le notificará al Representante Común con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de Distribución de Efectivo. En virtud de que el sistema de EMISNET, a la fecha de celebración del Fideicomiso, no permite al Representante Común realizar la publicación directamente sobre las Distribuciones de Efectivo, las Partes reconocen, que la publicación, así como las notificaciones a realizarse físicamente a CNBV, Indeval y BMV, las hará directamente el Fiduciario en un margen de por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación respecto a la fecha de pago de Distribuciones de Efectivo a realizarse. En el supuesto de que en un futuro el Representante Común tenga la facultad de realizar la publicación en el EMISNET, las mismas así como las notificaciones físicas deberán de realizarse por este último, previa notificación que a su vez el Representante Común reciba por parte del Comité Técnico, con copia al Fiduciario.

(l) Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Título y del Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran.

(m) Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte y sean suscritos directamente por parte del Representante Común.

(n) Solicitar del Fiduciario, del Administrador y de las personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario y el Administrador, tendrán la obligación de proporcionar la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente por parte del Representante Común.

(o) Proporcionar a cualquier Tenedor, debidamente acreditado, a costa de éste último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común, por parte del Fiduciario y/o del Administrador.

(p) Realizar todos los actos para, o tendientes a, mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba por parte de la Asamblea de Tenedores.

(q) Hacer del conocimiento de la Asamblea de Tenedores respectiva, cualquier incumplimiento relativo a recepción de información por parte del Administrador, el Fiduciario o el Auditor Externo.

(r) Solicitar al Fiduciario que se haga del conocimiento del público, a través de la publicación de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión por parte del Fiduciario, del Administrador y de las demás partes en dichos documentos.

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, el Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

(s) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Título, en el Fideicomiso, a las decisiones adoptadas en las Asambleas de Tenedores o en la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos.

COTEJADO





(l) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de los que en su caso, pudiera llegar a ser titular conforme a los términos del Título y del Fideicomiso.

(u) Rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo cuando así lo soliciten los Tenedores. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por sí o información adicional a la que daba proporcionar, el Representante Común, con los recursos económicos que le proporcione el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo establecido en la fracción (v) siguiente, podrá contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información.

(v) Solicitar a la Asamblea de Tenedores o esta ordenar que se subcontrate a terceros especializados para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en la Circular Única de Emisoras o en la Legislación Aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única de Emisoras o de la Legislación Aplicable.

(w) Llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con el Fideicomiso, los CBFIs, los títulos de la emisión al amparo del Programa, la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles. Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

(x) En general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

Para el cumplimiento de sus obligaciones, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, al Fiduciario, al Administrador, a sus auditores externos, asesores legales o cualesquier persona que preste servicios a la Emisora, en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, la información que considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión.

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.

Asimismo, a fin de comprobar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, el Administrador y las personas que suscriban los Documentos de la Emisión, el Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas de manera anual a partir de la Fecha de Emisión, previa notificación que les dirija por escrito con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda realizar dicha visita o revisión. Para lo cual, el Representante Común podrá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar y acompañarse de profesionales, debiendo recibir recursos económicos suficientes por parte del Fiduciario y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

**7.2 Obligatoriedad.** Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

**7.3 Remoción y sustitución.** El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores; en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado y dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

**7.4 Erogaciones.** El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le correspondan conforme a la Legislación Aplicable, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs.

**Exclusión de Responsabilidad.** 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 e valor y 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.

## **OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES.**

**8.1 Asamblea de Tenedores.** La Asamblea de Tenedores será el órgano máximo de decisión del Fideicomiso, representará el conjunto de los Tenedores y sus decisiones, adoptadas conforme a las disposiciones del Fideicomiso, serán válidas respecto de todos los Tenedores, incluyendo a los ausentes o disidentes.

**8.2 Lugar de Celebración.** Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común o en el lugar que se señale en la convocatoria correspondiente, pero invariablemente en algún lugar de México.

**8.3 Convocatorias.** La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Fiduciario a través de EMISNET, con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que deba reunirse, en términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV; en el entendido que en la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de los Tenedores previsto en la Cláusula 8.10 (b) del Fideicomiso.

En el caso que los Tenedores ejerzan el derecho referido en la Cláusula 8.10 (b) del Fideicomiso, el Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 1 (un) mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Representante Común, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores.

Para efectos de lo anterior, la convocatoria que efectúe el Representante Común se publicará 1 (una) vez, por lo menos en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio de la sociedad emisora, con 10 (diez) Días de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse.

La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible, de forma gratuita en el domicilio que se indique en la convocatoria, para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que tendrá verificativo dicha Asamblea de Tenedores.

El Fiduciario deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir o ratificar a los miembros del Comité Técnico, considerando en lo que corresponda la propuesta del Comité de Nominaciones, a más tardar en el mes de marzo de cada año.

**8.4 Admisión y Representación.** Los Tenedores podrán hacerse representar en las Asambleas por un apoderado que cuente con poder general o especial suficiente conforme a derecho o mediante simple carta poder firmada por el poderdante ante 2 (dos) testigos.

Para poder ser admitidos en las Asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar en el lugar que indique el Representante Común, a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse, las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que a tal efecto expida la casa de bolsa





**Dr. Miguel Ángel Ibañez Camacho**

NOTARIO 117 DEL ESTADO DE MÉXICO

correspondiente, en el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares. Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común o por cualquier otra persona que sea designada por los Tenedores presentes para actuar como tal por la Asamblea de Tenedores. El presidente de la Asamblea de Tenedores designará, de entre las personas que se encuentren presentes en la Asamblea, a un secretario y a un escrutador.

El Administrador podrá asistir con voz pero sin voto en las Asambleas de Tenedores.

**8.5 Asamblea Ordinaria de Tenedores.** Los Tenedores podrán discutir cualquier asunto en la Asamblea Ordinaria de Tenedores, salvo por aquellos asuntos reservados a la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Para que la Asamblea Ordinaria de Tenedores se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar representadas en ella la mitad más uno del monto total de los CBFIs en circulación, y sus decisiones serán consideradas como válidas cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los CBFIs en circulación presentes.

En caso de que una Asamblea Ordinaria de Tenedores se reúna en virtud de segunda convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de CBFIs que estén en ella representados y sus decisiones serán consideradas como válidas, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los CBFIs en circulación presentes.

**8.6 Asamblea Extraordinaria de Tenedores.** Los Tenedores se reunirán en Asamblea Extraordinaria de Tenedores para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:

(a) acordar la revocación de la designación del Representante Común;

(b) designar a un nuevo representante común;

(c) consentir u otorgar prórrogas o esperas a las obligaciones del Fiduciario conforme al Fideicomiso;

(d) remover al Administrador, habiendo mediado o no una Conducta de Destitución y designar a un administrador sustituto en términos del Fideicomiso;

(e) resolver cualquier desacuerdo entre el Comité de Prácticas, el Comité de Nominaciones y/o el Comité de Compensaciones relacionado con las recomendaciones de dichos comités;

(f) acordar la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, y

(g) acordar la modificación de las Cláusulas del Fideicomiso a que hace referencia la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso.

Para que se considere válidamente instalada una Asamblea Extraordinaria de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria), se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación para que haya quórum.

Las decisiones de la Asamblea Extraordinaria serán válidas si cuentan con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación; salvo (i) el caso de remoción y sustitución del Administrador a causa de una Conducta de Destitución y la designación de un Administrador sustituto, en cuyo caso se deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) del número de CBFIs en circulación; (ii) el caso de remoción y sustitución del Administrador sin mediar Conducta de Destitución alguna y la designación de un administrador sustituto, en cuyo caso deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación; (iii) el caso de la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación; y (iv) el caso de modificación de las Cláusulas del Fideicomiso a que hace referencia la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 90% (noventa por ciento) del número de CBFIs en circulación, en el entendido que dicha mayoría no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento por parte de alguna autoridad gubernamental o bien se trate de un error notoriamente involuntario a juicio del Representante Común en la redacción de alguna de las Cláusulas, para lo que bastará mayoría simple de los CBFIs en circulación presentes.

**8.7 Nulidad de los Acuerdos.** Cualquier disposición adoptada en contraposición a lo previsto en esta Cláusula será nula y no tendrá efecto legal alguno.

**8.8 Actas de Asamblea de Tenedores.** De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la sesión como presidente y secretario la cual se deberá entregar en ese mismo momento al Representante Común y a cualesquiera otro asistente que lo solicite, debidamente firmada. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la Asamblea y por el escrutador.

Las actas y demás datos y documentos relacionados con la instalación y votación, así como con los asuntos discutidos y/o resueltos durante las Asambleas de Tenedores, serán conservados por el Representante Común. El Representante Común enviará al Fiduciario a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores de que se trate, copia simple de los documentos relacionados con la instalación y votación de dicha Asamblea de Tenedores, y un tanto original del acta levantada y del legajo que la acompañe. Asimismo, el Representante Común tendrá la obligación de entregar una copia simple de dicha documentación al Administrador cuando este último lo solicite por escrito. Los Tenedores podrán, en todo tiempo, consultar las actas y legajos conservados por el Representante Común y solicitar que a expensas de dichos Tenedores, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI del que sean titulares. Asimismo, para efectos de claridad y para el cómputo de la votación, aquellos Tenedores que se abstengan de votar algún punto del orden del día en una Asamblea de Tenedores, serán considerados para efectos del quórum de asistencia pero no para efectos de la votación, es decir, no se considerará que hayan emitido su voto de manera afirmativa o negativa.

**8.9 Resoluciones fuera de Asamblea.** Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea siempre que se confirmen por escrito.

**8.10 Derechos de los Tenedores.** En los términos del artículo 290 de la LMV, los Tenedores demostrarán la titularidad de los CBFIs, acreditarán sus derechos y legitimarán el ejercicio de las acciones que les otorguen los mismos, con las constancias no negociables que expida el Indeval, conjuntamente con el listado que para tal efecto emita la casa de bolsa que custodie los CBFIs de los Tenedores en cuestión, en los términos de la Legislación Aplicable.

Los Tenedores tendrán, en su calidad de titulares de los CBFIs, los derechos que les concede la LMV y los derechos específicos que se establezcan en el Título respectivo, incluyendo entre otros:

(a) El derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto en términos de lo dispuesto en la Cláusula Séptima, sección 7.3 del Fideicomiso;

(b) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho (i) a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) a solicitar que se aplase por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados;

El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciante en cualquier momento por parte de los Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

COTEJADO





(c) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) 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 (de conformidad con lo dispuesto en el inciso a) de la fracción II del artículo 64 Bis 1 de la LMV).

La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición.

La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia.

(d) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a designar a 1 (un) miembro del Comité Técnico. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los miembros del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación.

El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de los Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

(e) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones; en el entendido que dichas acciones, prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

(f) Los Tenedores tienen derecho a tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 (diez) días de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día.

(g) Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que los convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores, que contengan las opciones de compra o venta entre Tenedores de los CBFIs o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs, así como los que realicen los miembros del Comité Técnico y sus respectivas características, deberán ser difundidos en el reporte anual del Fideicomiso en términos de la LMV y la Circular Única de Emisoras. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Octava, sección 8.10, inciso (d) del Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso.

En cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, los Tenedores podrán renunciar a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico a que se hace referencia en el párrafo anterior.

(h) El derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros, emitir un voto por cada CBF de que sean titulares.

(i) El derecho para ejercer acciones en lo individual en los siguientes casos:

i. Declarar nula o inválida cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, que (i) se celebre con un quórum menor al establecido en el Fideicomiso, (ii) incumpla con los requisitos de convocatoria, o (iii) incumpla con los requisitos de la sesión;

ii. Exigirle al Fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso y el Título respectivo;

iii. Exigirle al Representante Común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del Tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y

iv. Exigirle al Representante Común indemnización por negligencia inexcusable, determinada mediante sentencia o resolución que no admita recurso alguno, emitida por la autoridad competente en la materia.

Estas acciones no procederán si el Representante Común las ha ejercido con anterioridad, o si su ejercicio se opone a cualquier resolución válidamente adoptada por la Asamblea de Tenedores.

(j) El derecho a recibir, en términos del Fideicomiso, las Distribuciones de Efectivo.

(k) Los demás derechos que se establezcan en la Legislación Aplicable, el Fideicomiso y/o los Títulos.

**8.11 Facultades de la Asamblea de Tenedores.** La Asamblea de Tenedores tendrá todas las facultades conforme a lo previsto en la Legislación Aplicable, así como las que se le atribuyan en el Fideicomiso, mismas que sin limitar, incluyen las siguientes:

(a) Autorizar las operaciones que representen al 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola;

(b) Autorizar las inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen el 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones 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, y dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes (i) aquellas relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre los cuales el Fideicomiso realice inversiones en Activos, del Fideicomitente así como del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés.

En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) del párrafo anterior o que actúen como administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la citada Asamblea de Tenedores.

(c) Autorizar la segunda y ulteriores Emisiones y su colocación en el mercado de valores de México y/o en su caso, su venta en el extranjero.

Al respecto, la Asamblea de Tenedores estará facultada para aprobar los términos generales de las Emisiones a realizarse de conformidad con las resoluciones que al efecto sean presentadas en dichas Asambleas de Tenedores por parte del Comité Técnico. Las resoluciones del Comité Técnico que sean presentadas a la Asamblea de Tenedores deberán de indicar los términos generales de la Emisión y Colocación de CBFIs, en el mercado de valores de México y/o en su caso, en el extranjero.

(d) Autorizar las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs.

(e) Autorizar los cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1, fracción I, inciso a), de la LMV, por lo que la Asamblea de Tenedores aprobará (i) la modificación a los





Dr. Miguel Ángel Ibañez Camacho

NOTARIO 117 DEL ESTADO DE MÉXICO

Criterios de Elegibilidad y No las Inversiones en Activos que pretendan realizarse cuando las mismas no cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

(f) Autorizar la remoción o sustitución del Administrador en términos de lo dispuesto en la Cláusula Décima, sección 10.9 y demás aplicables del Fideicomiso y atento a lo dispuesto en el inciso b) de la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV;-----

(g) Previa opinión del Comité de Compensaciones, aprobar cualquier establecimiento o incremento de los esquemas de compensación y/o comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso o miembros del Comité Técnico que tengan derecho a ello. En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar (i) aquellas Personas Relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones en Activos, del Fideicomitente así como del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la respectiva Asamblea de Tenedores.

(h) Autorizar cualquier modificación al fin principal del Fideicomiso o bien, la extinción anticipada de este. En ambos casos, deberá ser autorizado por medio de Asamblea Extraordinaria de Tenedores por votación favorable de más del 90% (noventa por ciento) del número de CBFIs en circulación.

(i) Previa propuesta del Comité de Nominaciones, acordar la remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, previa propuesta del Comité de Nominaciones, podrá acordar una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie.

(j) Aprobar las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a estas. Dichas políticas deberán guiarse en todo momento, al menos, por los principios que a continuación se indican:-----

Quando se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por el Fideicomitente, el Administrador o por el Fiduciario, el límite máximo de los pasivos que pretendan asumir en relación con el activo del Fideicomiso, el cual en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de sus activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado. En todo caso, el nivel de endeudamiento deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha Circular Única de Emisoras.

En caso de que se exceda el límite máximo señalado en el párrafo anterior, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que se exceda el límite a que se refiere este inciso, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previa 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 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

ii. Se deberá establecer la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento. Este índice deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el anexo AX de la Circular Única de Emisoras con cifras al cierre del último trimestre reportado y no podrá ser menor a 1.0. Asimismo, el índice deberá ser revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de la Circular Única de Emisoras.

Adicionalmente, se deberá establecer que en caso de que se incumpla con el índice de cobertura de servicio de la deuda, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En el evento de que se incumpla con el índice de cobertura de servicio de la deuda a que se refiere el párrafo anterior, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el índice. Previa 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 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

**NOVENA. COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORIA, COMITÉ DE PRÁCTICAS, COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMITÉ DE COMPENSACIONES.**

**9.1 COMITÉ TÉCNICO**

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 (ochenta) de la LIC, por medio del presente se establece un comité técnico del Fideicomiso (el "Comité Técnico") que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso. El Comité Técnico estará integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales la mayoría deberán ser Miembros Independientes, mismos que serán designados conforme se establece en los siguientes incisos.

**9.1.1 Integración Inicial del Comité Técnico.** En la fecha de celebración del Fideicomiso el Comité Técnico se integrará por las personas que se nombran en el documento que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo "E"** (el "Comité Técnico Inicial").

Una vez que se realice la primera Emisión, entrará en funciones en esa misma fecha, el Comité Técnico integrado por las personas que al efecto haya designado y notificado por escrito el Fideicomitente al Fiduciario. Este Comité Técnico estará en funciones hasta en tanto ocurra la Asamblea de Tenedores en la que, conforme al presente Fideicomiso, se aprueben y/o ratifiquen los miembros del Comité Técnico propuestos conforme a lo establecido en la Cláusula Novena, sección 9.1.2 siguiente.

**9.1.2 Designación del Comité Técnico con posterioridad a la primera Emisión.** Posteriormente a la primera Emisión y Colocación, los miembros del Comité Técnico serán designados o ratificados de la siguiente forma:-----

De conformidad con lo establecido en la Cláusula 8.10 (d) del Fideicomiso, cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso). Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación.

Dichos Tenedores deberán entregar al Fiduciario evidencia escrita o material de la cantidad de CBFIs de los que sean titulares con anterioridad a la celebración de la Asamblea de Tenedores correspondiente, con el fin de que el Fiduciario compruebe que dicho número de CBFIs es igual o superior al 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación a dicha fecha y determine el número de miembros que pueden designar dichos Tenedores. Lo anterior, en el entendido que, para la designación de los miembros del Comité Técnico realizada por los Tenedores, únicamente podrá realizarse por aquellos Tenedores que cumplan con los requisitos señalados en este inciso en la fecha de su designación.

COTEJADO





- Los miembros designados por los Tenedores, durarán en su encargo 1 (un) año contado a partir de que entren en funciones, salvo el caso en que sean destituidos. En caso de que algún miembro del Comité Técnico sea destituido, deberá permanecer en funciones hasta en tanto el mismo no sea sustituido por el nuevo miembro. Los Tenedores notificarán por escrito al Fiduciario, con copia al Fideicomitente de la designación que hayan realizado de conformidad con el presente inciso.
- i. Sin perjuicio de lo establecido en el inciso i. anterior, siempre y cuando el Fideicomiso Nacer sea titular de al menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, el Fideicomiso Nacer tendrá el derecho exclusivo de designar a los miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes. El Fideicomiso Nacer notificará por escrito al Fiduciario de la designación que haya realizado de conformidad con la presente Cláusula.
- Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Fideicomiso Nacer, podrán ser destituidos (i) por el Fideicomiso Nacer, y/o (ii) en caso de ser aplicable, por la Asamblea de Tenedores cuando a su vez se revoque la designación de todos los miembros del Comité Técnico.
- ii. En todo momento los Miembros Independientes representarán al menos el 50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno) de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados y/o ratificados, o tratándose del primer Comité Técnico designado para fungir a partir de la primera Emisión y Colocación, su independencia será calificada en la primer Asamblea de Tenedores que se lleve a cabo.
- iv. No habrá requisitos de nacionalidad ni de residencia respecto de los miembros del Comité Técnico.
- v. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo procederse a efectuarse una nueva designación dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes.
- vi. Una vez efectuada la primera Emisión y Colocación, el Fiduciario únicamente dará curso a las instrucciones y resoluciones emitidas por el Comité Técnico integrado conforme a la información pública disponible, y también dará curso a las instrucciones del Administrador o bien del Representante Común que se realicen de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso.
- vii. El nombramiento como Miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de (i) la aceptación del cargo por parte del miembro propietario y, en su caso, del suplente de que se trate en términos idénticos o sustancialmente similares a los del documento que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo "F"**, (ii) copia de la identificación oficial vigente de dicho miembro propietario y, en su caso, de su suplente, en la que aparezca su firma; (iii) en caso de ser Miembro Independiente, deberá manifestar adicionalmente por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.
- viii. Los miembros del Comité Técnico tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones.
- ix. Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión.
- x. El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designe el Fideicomiso de Nacer, mientras el mismo mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Nacer, y tendrá voto de calidad en caso de empate. En caso que el Fideicomiso de Nacer deje de mantener la titularidad del porcentaje de CBFIs antes mencionado, el presidente del Comité Técnico será nombrado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos de entre los Miembros Independientes. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos.
- xi. El Representante Común podrá asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas.
- xii. La designación de los miembros del Comité Técnico es honorífica y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, salvo (i) en el caso de los Miembros Independientes; y (ii) que la Asamblea de Tenedores acuerde otra cosa respecto de los demás miembros del Comité Técnico. La Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, acordará una remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las sanas prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, podrá establecer una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie, conforme a lo señalado en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (i) del Fideicomiso. Cualesquiera remuneraciones que en su caso se llegaran a acordar conforme a lo anteriormente previsto, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- xiii. En aplicación de LMV y la Circular Única de Emisoras, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados por escrito al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su celebración, para que sean revelados al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en caso de que éstos pertenezcan al Comité Técnico.
- Los Tenedores deberán entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador y al Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, en su caso, evidencia de la vigencia de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto, en términos del Fideicomiso.
- xiv. Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Legislación Aplicable, los miembros del Comité Técnico que se designen a partir de la primera Fecha de Emisión tendrán respecto de su cargo y el Fideicomiso, las obligaciones de confidencialidad establecidas para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles en el artículo 34 (treinta y cuatro) de la LMV y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que puedan fungir como miembros del Comité Técnico y entregar dicho convenio al Fiduciario y una copia del mismo al Representante Común.
- xv. Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación de valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad establecidos para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles por los artículos 30 (treinta) a 40 (cuarenta) de la LMV.
- 9.1.3 **Sesiones del Comité Técnico.** El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que para dichos efectos sea aprobado en la primera sesión de cada año, misma que deberá llevarse a cabo dentro de los primeros 4 (cuatro) meses del año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones.
- Las convocatorias para las sesiones del Comité Técnico serán notificadas por el secretario del Comité Técnico a cada uno de sus miembros, al Administrador y al Fiduciario, cuando menos con 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se celebrará la sesión, en el último domicilio y/o dirección electrónica que cada uno de ellos haya registrado con el Fiduciario y con el secretario del Comité Técnico, salvo tratándose de casos urgentes a juicio del convocante, en cuyo caso, la convocatoria se realizará con 24 (veinticuatro) horas de anticipación. La convocatoria contendrá la hora, fecha, lugar y





Miguel Ángel Ibañez Camacho

NOTARIO 117 DEL ESTADO DE MÉXICO

- orden del Comité Técnico y deberá ser firmada por la o las personas que la realicen. La convocatoria no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes en el lugar de celebración de la sesión del Comité Técnico.
- Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al secretario que convoque a una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.
- Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes deberán estar presentes. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma.
- Las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los que sea necesario contar, en adición, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para estos efectos, cada miembro tendrá un voto. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, esta situación deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y el STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estos últimos determinen.
- Los miembros del Comité Técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado comité.
- Si un miembro del Comité Técnico considera que existe o puede existir un conflicto de interés respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, el primero deberá declararlo ante los demás y solicitar que el miembro involucrado en el conflicto de interés se abstenga de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso de que el miembro del Comité Técnico respecto del cual se considere que existe o puede existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité Técnico, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto presentes en la sesión respectiva (o sus respectivos suplentes), excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.
- Asimismo, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso.
- Uno o más representantes del Fiduciario, del Representante Común y del Fideicomitente podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a cualquier sesión a terceros como observadores (con voz pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado, cuidando en todo caso la protección de la información que sea o pueda ser considerada como confidencial o relevante.
- El secretario del Comité Técnico preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la cual deberá ser firmada por el presidente y el secretario. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, entregándose copia de la misma, junto con sus respectivos anexos y lista de asistencia, al Fiduciario y al Representante Común.
- Las sesiones del Comité Técnico se celebrarán preferentemente en la Ciudad de México, o en el lugar que los miembros del Comité Técnico acuerden, siempre y cuando sea en México. No obstante lo anterior, las sesiones de Comité Técnico podrán igualmente ser celebradas por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario del Comité Técnico confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.
- El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin que sea necesario que se reúnan sus miembros en sesión; siempre que estas sean confirmadas por escrito por la totalidad de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos, en cuyo caso tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieran sido adoptadas en sesión del Comité Técnico.
- Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico o por los delegados del Comité Técnico designados en la misma para tales efectos, y entregarse al Fiduciario y Representante Común para su respectivo cumplimiento e información.
- Los acuerdos del Comité Técnico serán comunicados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, a más tardar dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la adopción de las resoluciones correspondientes, mediante escrito que suscribirá el secretario, debiendo al efecto respetarse los lineamientos, políticas y mecanismos de control que al efecto sean aprobados conforme a la Legislación Aplicable.
- Previo a la primera Emisión, el Comité Técnico Inicial deberá celebrar una sesión inicial, en la cual deberá resolver, al menos entre otros asuntos, (i) la inscripción de los CBFIs en el RNV, su Emisión y oferta pública; (ii) la celebración por parte del Fiduciario del Contrato de Colocación y demás actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes al efecto; y (iii) los términos sustanciales de los Convenios de Aportación y Adhesión de los Activos Iniciales a ser celebrados con los Fideicomitentes Adherentes Iniciales.
- 9.1.4 Facultades del Comité Técnico.** El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades indelegables:
- Exclusivamente para efectos de la primera Colocación que pretenda realizarse y los actos previos a la misma, el Comité Técnico Inicial, deberá acordar los términos y condiciones de la primera Emisión, su oferta pública y Colocación e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de cualesquiera convenios y/o contratos que sean necesarios al efecto.
- Previo a la primera Emisión y Colocación, el Comité Técnico Inicial, podrá autorizar la Emisión de (a) CBFIs adicionales a aquellos que sean objeto de la primera Emisión y Colocación, con el objeto de (1) llevar a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; (2) ser entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Administrador, Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y/o (3) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y (b) los CBFIs que correspondan para la adquisición de los Activos Iniciales de conformidad con la Cláusula 5.1, inciso j, del Fideicomiso. Lo anterior, en el entendido que, cualesquier emisiones de CBFIs posteriores a la primera Colocación deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras.
- Remover al Asesor Contable y Fiscal cuando así lo considere conveniente y, consecuentemente, designar al Asesor Contable y Fiscal sustituto, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- Conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones de Activos por recomendación del Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.
- Aprobar las operaciones con valor igual o mayor al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se

COTEJADO





ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola; en el entendido de que se deberá cumplir con el Periodo Mínimo de Inversión en todos los casos. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso. Cuando las operaciones en cuestión sean por un valor menor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola, serán aprobadas por el Administrador, quien podrá instruir al Fiduciario los actos tendientes a su formalización, en el entendido que todas las inversiones que realice el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico o del Administrador deberán documentarse por escrito.

- v. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas, entendiéndose para tales efectos las operaciones que realicen con las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, con el Fideicomitente, así como con el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, que representen un conflicto de interés. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, 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 Fideicomitente o por el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.
- vi. Asignar a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean Miembros Independientes del Comité Técnico, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que los créditos, préstamos o financiamientos contratados o asumidos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apeguen a lo previsto a la Legislación Aplicable y a la Circular Única de Emisoras. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico así como cualquier desviación a lo establecido en la Legislación Aplicable.
- vii. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración.
- ix. Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.
- x. Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas tratadas por el Fiduciario.
- xi. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.
- xii. Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
- xiii. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso.
- xiv. Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerarse lo siguiente:-----
- (a) El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos Activos ("Desinversión") que: (a) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (b) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Administrador; (c) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (d) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (e) otros motivos de importancia determinados por el Administrador.
- Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos (b), (d) (e) y (f) siguientes.
- (b) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea menor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, previa instrucción del Administrador, el Fiduciario deberá efectuar la Desinversión.
- A efecto de determinar el valor de enajenación del Activo, el Fiduciario deberá contratar, previo acuerdo del Comité Técnico o del Administrador, según corresponda, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Activo. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada para la enajenación del Activo.
- (c) En el caso de cualesquiera Activos que se aporten en un futuro al Patrimonio del Fideicomiso, el ejercicio del Derecho de Reversión, en su caso, se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Segunda del Fideicomiso.
- (d) Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Periodo Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos del Patrimonio del Fideicomiso; y (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso (f) siguiente. Además, el Fiduciario deberá pagar dentro de los 15 (quince) días siguientes a la enajenación, el ISR que en su caso pudiera detonarse y cumplir con las obligaciones fiscales que establezca la LISR.
- (e) Las Personas que hubieren aportado Activos contarán con un plazo de 10 (diez) días hábiles siguientes a las notificaciones a que se refiere el inciso (d) anterior, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refiere dicho inciso (d) (siempre y cuando cuente con el derecho a ello), debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Activos de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme a lo instruya el Comité Técnico.
- (f) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.





**Miguel Ángel Ibañez Camacho**

NOTARIO 117 DEL ESTADO DE MÉXICO

- xv. Aprobar las disposiciones de las cuales deberán efectuarse las Distribuciones, así como aprobar cualquier Distribución de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR. Tratándose de Distribuciones de Efectivo, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- xvi. Autorizarla adquisición de CBFIs en circulación en términos de la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso.
- xvii. Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador, la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento este último.
- xviii. Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Aportación y Adhesión de conformidad con el Fideicomiso y la adquisición de cualesquiera Activos conforme al inciso v. anterior.
- xix. Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta, respecto de la o las partes sociales del Administrador o cualquier otro.
- xx. Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso.
- xxi. Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- xxii. Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efectos de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con Miembros Independientes.
- xxiii. Instruir al Fiduciario respecto a las inversiones de los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso, conforme a lo previsto en la Cláusula Décima Quinta, inciso (c) del Fideicomiso. Para efectos de claridad, el Administrador también tendrá la facultad de instruir al Fiduciario respecto de estas inversiones.
- xxiv. El Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el Fideicomiso, el cual deberá estar integrado únicamente por Miembros Independientes.
- xxv. Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.
- xxvi. Establecer el Comité de Nominaciones y el Comité de Compensaciones, así como cualesquiera otros comités o subcomités que sean necesarios para cumplir con los fines del Fideicomiso.
- xxvii. En su caso, resolver los términos de la Emisión y Colocación de CBFIs en el mercado de valores en México y/o su venta en el extranjero, cuya Emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores (tratándose de la segunda y ulteriores Emisiones y Colocaciones de CBFIs), de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso.
- xxviii. Llevar a cabo el nombramiento y/o destitución de los Ejecutivos.

## 9.2 COMITÉ DE AUDITORÍA.

9.2.1 El comité de auditoría se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico (el "Comité de Auditoría"). El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Auditoría y a su suplente quienes no podrán ser miembros del Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Auditoría durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité de Auditoría se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el secretario del Comité de Auditoría, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de los miembros del Comité Técnico.

Para que las sesiones del Comité de Auditoría se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Auditoría. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Auditoría.

9.2.2 **Facultades.** El Comité de Auditoría tendrá adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

(a) Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año.

(b) Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.

(c) Informar anualmente al Comité Técnico respecto de:

1. La situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el periodo que cubra el informe.

2. La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea del Fideicomiso, del Administrador o de las personas morales que el Fideicomiso controle.

3. La evaluación del desempeño del Auditor Externo.

4. La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione el Auditor Externo, así como los que otorguen los expertos independientes.

5. Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle.

6. La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo que cubra el informe.

7. Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por la Asamblea de Tenedores, miembros del Comité Técnico, Ejecutivos, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración.

8. El seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico.

(d) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

(e) Requerir al Administrador, al Fiduciario y a las demás Personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.

(f) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

COTEJADO





(g) Recibir observaciones formuladas por los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.

(h) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Representante Común y del Fiduciario.

(i) Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.

(k) Convocar a las Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.

(l) Vigilar que el Administrador, el Representante Común y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia Asamblea de Tenedores o el referido Comité Técnico.

(j) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Representante Común y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.

### 9.3 COMITÉ DE PRÁCTICAS.

9.3.1 Creación del Comité de Prácticas. El comité de prácticas se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico (el "Comité de Prácticas"). El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Prácticas y a su suplente quienes no podrán ser miembros del Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Prácticas durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité de Prácticas se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el secretario del Comité de Prácticas, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de los miembros del Comité Técnico.

Para que las sesiones del Comité de Prácticas se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Prácticas. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Prácticas.

9.3.2 Facultades. El Comité de Prácticas tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

(a) Dar su opinión al Comité Técnico respecto de operaciones con Personas Relacionadas y con Personas integrantes del Fideicomiso Nacer, incluyendo una declaración respecto si la operación que se pretende llevar a cabo se celebrará en términos y condiciones de mercado para operaciones similares.

(b) Dar su opinión al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.

(c) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Activos del Patrimonio del Fideicomiso, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.

(d) Recomendar al Comité Técnico solicite al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario los Informes que considere necesarios a efecto de cumplir con sus funciones.

(e) Informar anualmente al Comité Técnico, respecto de:

1. El desempeño de los Ejecutivos.

2. Las operaciones que el Fideicomiso, el Administrador o cualquier afiliada y/o subsidiaria del Fideicomiso y/o del Administrador lleven a cabo, directa o indirectamente, con Personas Relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando los principales términos y condiciones de dichas operaciones, las partes involucradas, los montos de las contraprestaciones y una declaración respecto si la operación se llevó a cabo en términos y condiciones de mercado para operaciones similares.

3. Los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales de los Ejecutivos.

4. Las dispensas otorgadas por el Comité Técnico para que un miembro del Comité Técnico, un Ejecutivo, una Persona Relacionada o cualquier persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan al Fideicomiso, al Administrador o a las personas morales que el Fideicomiso controle o en las que tenga una influencia significativa.

(f) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso.

(g) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

(h) Todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso y que se señalen en otras Cláusulas.

### 9.4 COMITÉ DE NOMINACIONES.

9.4.1 Comité de Nominaciones. El comité de nominaciones del Fideicomiso, el cual tendrá las atribuciones que se establecen en esta Cláusula (el "Comité de Nominaciones"), se integrará con cualquiera de los miembros del Comité Técnico, debiendo contar con al menos 3 (tres) Miembros Independientes, se integrará conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Nominaciones de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Nominaciones y a su suplente quienes no podrán ser miembros del Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Nominaciones durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité de Nominaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de sus miembros.

Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones.

9.4.2 Facultades. El Comité de Nominaciones tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

(a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico.

(b) Proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes.

(c) Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses.

(d) Proponer a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes del Comité Técnico, así como las remuneraciones que, en su caso, deban ser





Dr. Miguel Ángel Ibañez Camacho

NOTARIO 117 DEL ESTADO DE MÉXICO

pagadas a los miembros del Comité Técnico.

(e) Previa opinión del Comité de Auditoría presentar a consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de miembros del Comité Técnico.

(f) Proponer acerca de la designación y destitución de los funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador.

(g) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

El Comité de Nominaciones sustentará sus nominaciones acreditando, a satisfacción de la Asamblea de Tenedores, la independencia, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos que entren en conflicto con los intereses del Fideicomiso.

#### 9.5 COMITÉ DE COMPENSACIONES.

9.5.1 Comité de Compensaciones. El comité de Compensaciones del Fideicomiso, el cual tendrá las atribuciones que se establecen en esta Cláusula (el "Comité de Compensaciones"), se integrará únicamente con Miembros Independientes, debiendo estar integrado con al menos 3(tres) de ellos, según determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Compensaciones de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Compensaciones y a su suplente quienes no podrán ser miembros del Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Compensaciones durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité de Compensaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de sus miembros.

Para que las sesiones del Comité de Compensaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Compensaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Compensaciones.

9.5.2 Funciones. El Comité de Compensaciones tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

(a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Ejecutivos.

(b) Proponer al Comité Técnico, según sea el caso, el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que deban ser pagadas a los Ejecutivos, en su caso.

(c) Proponer a la Asamblea de Tenedores el esquema de incentivos a Ejecutivos, en su caso, pagadero en CBFIs o de otra manera.

(e) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

El Comité de Compensaciones sustentará las compensaciones que proponga acreditando, a satisfacción del Comité Técnico, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos con los intereses del negocio del Fideicomiso.

#### DÉCIMA. ADMINISTRADOR.

10.1 Designación del Administrador. El Fideicomitente, previa instrucción por escrito al Fiduciario, nombrará al Administrador inicial, quien deberá cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el Fideicomiso y deberá convenir en el respectivo Contrato de Administración el cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el Fideicomiso y dicho contrato.

10.2 El Fideicomiso deberá ser socio del Administrador y su parte social no deberá ser en ningún momento menor al 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento) de dicha sociedad civil.

10.3 El Fiduciario celebrará con el Administrador el Contrato de Administración respectivo conforme al formato que se agrega al Fideicomiso como **Anexo "B"** y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador. En términos del artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 9 de la Circular Única de Emisoras, el Contrato de Administración deberá prever lo siguiente:

1. Los términos y condiciones a los que se ajustará en el ejercicio de sus facultades de actos de administración y de dominio (en términos de la Cláusula Décima, sección 10.6 siguiente).

2. Que el esquema de compensación, comisiones e incentivos esté establecido de tal forma que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores.

3. El régimen de responsabilidad del Administrador, incluyendo el pago de daños y perjuicios, salvo que se pacten penas convencionales.

4. La obligación de entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones.

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

10.4 A menos que se especifique lo contrario en el Fideicomiso, el Fiduciario deberá actuar exclusivamente de conformidad con las instrucciones del Administrador; siempre y cuando dichas instrucciones sean conforme a lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración.

10.5 Sujeto a los términos del Fideicomiso y el Contrato de Administración, el Fiduciario faculta y autoriza al Administrador llevar a cabo todos y cada uno de los actos que sean necesarios o convenientes para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, de los Servicios de Administración, salvo que dichos actos o actividades se encuentren expresamente reservadas a favor del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores. Para efectos de que no haya lugar a dudas, el Administrador no estará autorizado ni contará con facultades y no podrá instruir al Fiduciario, respecto de los asuntos que corresponde instruir al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, conforme al Fideicomiso. Asimismo, se acuerda que el Administrador podrá en todo momento subcontratar prestadores de servicios para el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso y/o el Contrato de Administración (esta facultad del Administrador deberá incluirse expresamente en el Contrato de Administración).

10.6 El Fiduciario otorgará al Administrador y a aquellos individuos designados por éste, un poder ante notario público para actuar como apoderado del Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter respecto del Fideicomiso, con las siguientes facultades, mismas que deberán ajustarse a los términos previstos en la Cláusula Trigésima Tercera del Fideicomiso:

(i) Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2,554 del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás estados de la República Mexicana, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitación, las siguientes: representar el Fideicomiso ante autoridades federales, estatales, municipales, administrativas y judiciales, y firmar los instrumentos que se requieran para ejercitar dicho poder; ejercer y exigir toda clase de derechos y tomar cualquier acción ante todas y cualesquiera autoridades; someterse a cualquier jurisdicción; promover y desistirse aún de un procedimiento de amparo; presentar demandas y denuncias penales, llevar demandas, asistir al Ministerio Público y otorgar perdones; articular posiciones; presentar pruebas, objetar, aceptar y cancelar todo tipo de garantías y realizar todas las demás acciones que estén expresamente previstas por ley; en el entendido que el apoderado no podrá hacer cesión de bienes.

(ii) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2,554 del Código Civil de

COTEJADO





la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás estados de la República Mexicana, para celebrar, modificar, realizar y terminar contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados con los fines del Fideicomiso.

El otorgamiento de dichos poderes no libera ni al apoderado ni al Fiduciario de sus obligaciones al amparo del Fideicomiso. 10.7 De los gastos incurridos para la prestación de los Servicios de Administración, el Administrador tendrá derecho al reembolso de dichos gastos, y el Fiduciario deberá pagar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso al Administrador, dichos montos con base en un presupuesto autorizado anualmente por el Comité Técnico.

10.8 El Administrador deberá prestar al Fiduciario los Servicios de Administración, conforme a los términos y condiciones previstas en el Contrato de Administración. Asimismo, deberá cumplir con las demás obligaciones que se establezcan en el Fideicomiso, el Título y demás convenios y contratos relativos.

10.9 El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, podrá ser destituido por la Asamblea de Tenedores ante la existencia de una Conducta de Destitución, para lo cual se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) del número de CBFIs en circulación. Asimismo, podrán ser destituido por la Asamblea de Tenedores sin mediar Conducta de Destitución cuando dicha remoción sea aprobada por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación.

Como consecuencia de lo anterior:

(i) El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso dejará de ser el administrador del Fideicomiso y se estará a lo previsto por el Contrato de Administración respectivo; y

(ii) El administrador sustituto será designado como administrador del Fideicomiso por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, debiendo el Fiduciario celebrar el Contrato de Administración respectivo. En todo caso, el Comité Técnico tendrá la obligación de cuidar que en ningún momento falte la designación de un Administrador y de los Ejecutivos.

#### **DÉCIMA PRIMERA. INVERSIONES EN ACTIVOS.**

11.1 **Criterios de Elegibilidad.** A efecto de realizar Inversiones en Activos, dichos Activos deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

a. Ser (i) Inmuebles destinados al arrendamiento, que se desarrollen con la finalidad de ser destinados al arrendamiento y/o al servicio de hospedaje; o (ii) derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de Inmuebles.

b. Estar localizados dentro de México.

c. Ser Activos pertenecientes, entre otros, a los subsectores de educación, oficinas, centros comerciales, hospitalario o de uso mixto.

d. Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.

e. Que se haya efectuado un due diligence llevado a cabo por abogados, contadores, ingenieros y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del Inmueble.

f. Que se cuente con el avalúo respectivo realizado por un tercero independiente que da soporte al precio de adquisición propuesto del Activo.

g. Cuando el Activo pertenezca a alguna Persona integrante del Fideicomiso Nacer o cualesquiera Personas Relacionadas, la adquisición respectiva deberá contar con el acuerdo previo del Comité de Prácticas.

Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados, de tiempo en tiempo, por acuerdo de la Asamblea de Tenedores.

11.2 **Exclusividad.** Siempre y cuando el Fideicomiso Nacer sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación: los Fideicomitentes Adherentes Iniciales tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan de enajenar cualquier Activo, del que a la fecha de la primera Emisión, en lo individual o a través de otra entidad de la que sean mayoritariamente propietarios, o respecto de la cual los Fideicomitentes Adherentes Iniciales formen parte del mismo Grupo Empresarial (conforme dicho término se define en la LMV), sean titulares de manera directa o indirecta, del 50% (cincuenta por ciento) o más de los derechos de propiedad de dicho Activo, y siempre que cumpla sustancialmente con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Esta notificación deberá efectuarse, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

Las obligaciones a cargo de los Fideicomitentes Adherentes Iniciales a que se refiere el párrafo anterior deberán establecerse de manera expresa en los correspondientes Convenios de Aportación y Adhesión que celebren dichas personas.

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los Activos en los términos indicados por el Fideicomitente Adherente Inicial, o si declina la inversión. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Fideicomitente Adherente Inicial dentro del plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente Inicial en libertad de adquirir el Activo respectivo.

11.3 **Co-inversión: Otras Modalidades de Adquisición.** El Comité Técnico o, en su caso la Asamblea de Tenedores, podrá evaluar y en su caso acordar la co-inversión con terceros en la adquisición de Activos.

El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, al acordar las co-inversiones a que se refiere el párrafo anterior deberá definir los términos y condiciones de las mismas, así como los supuestos de terminación, los procedimientos necesarios al efecto y los mecanismos de resolución de controversias, debiendo contar al efecto con la opinión favorable del Comité de Prácticas.

Por otro lado, cuando así lo hubiere recomendado el Administrador, el Comité Técnico podrá evaluar y, en su caso, aprobar que se realicen adquisiciones de Activos con pagos diferidos u otras modalidades.

11.4 **Periodo Mínimo de Inversión.** Cualquier Activo que sea transmitido al Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso, no podrá ser enajenado sin haber cumplido con el Periodo Mínimo de Inversión, salvo los casos de excepción previstos en el presente Fideicomiso.

#### **DÉCIMA SEGUNDA. CUENTAS DEL FIDEICOMISO.**

Para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá establecer y mantener durante la vigencia del Fideicomiso, al menos, cada una de las cuentas que se describen a continuación:

12.1 **Cuenta de Colocación.** El Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener una cuenta bancaria en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero o en la institución bancaria que le instruya el Comité Técnico, en moneda nacional, cuyo beneficiario y titular sea el Fideicomiso, en la cual deberá recibir los recursos producto de las Emisiones de los CBFIs, con la finalidad de que con dichos recursos se pueda directamente: (i) pagar todos los Gastos de Emisión, y (ii) constituir las reservas requeridas de conformidad con las instrucciones que se reciban del Administrador para llevar a cabo el pago, sin limitar, de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión (la "Cuenta de Colocación").

12.2 **Cuenta Receptora.** El Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener, una o varias cuentas bancarias en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero o en la o las instituciones bancarias que le instruya el Comité Técnico, en moneda nacional, cuyo beneficiario y titular sea el Fideicomiso, en la cual se deberán depositar la totalidad de las Rentas que corresponda a cada Activo aportado al Patrimonio del Fideicomiso (la "Cuenta Receptora").





Dr. Miguel Ángel Ibañez Camacho

NOTARIO 117 DEL ESTADO DE MÉXICO

12.3 Cuenta Concentradora. El Fiduciario deberá abrir y administrar directamente una cuenta bancaria en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero o en la institución bancaria que le instruya el Comité Técnico, en la cual, se concentrarán, quincenalmente o cuando así lo determine el Administrador, los recursos derivados de las Rentas que se reciban en las Cuentas Receptoras (la "Cuenta Concentradora").

12.4 Cuenta de Distribuciones. El Fiduciario deberá abrir y administrar directamente una cuenta bancaria en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero o en la institución bancaria que le instruya el Comité Técnico, a través de la cual, se realizarán los pagos de Distribuciones de Efectivo, los Reembolsos de Capital y los pagos a realizarse a los Tenedores, de conformidad con las instrucciones que al efecto se reciban por parte del Comité Técnico (la "Cuenta de Distribuciones").

12.5 Cuentas Adicionales. Conforme a las instrucciones que por escrito reciba por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, el Fiduciario deberá abrir cualesquiera otras cuentas que sean necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso y para la debida administración y mantenimiento de los Activos, conforme lo determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores (las "Cuentas Adicionales").

#### DÉCIMA TERCERA. PAGO DE GASTOS.

13.1 Pago de Gastos de Emisión. El Fiduciario deberá pagar los Gastos de Emisión correspondientes a cada Emisión con anterioridad a cualquier otro pago que deba realizarse de conformidad con el Fideicomiso con cargo a la Cuenta de Colocación, de conformidad con la instrucción que al efecto reciba por parte del Comité Técnico, en la cual, deberá de adjuntarse cada una de las facturas que amparen dichos Gastos de Emisión, así como las cuentas bancarias de las partes que tienen derecho a recibir el pago por concepto de Gastos de Emisión. Para dichos efectos, las Partes reconocen que el Fiduciario no estará facultado a realizar ningún pago, hasta en tanto no cuente con copia de la factura correspondiente y los datos requeridos para realizar el pago. Para el caso de que los Gastos de Emisión hayan sido liquidados previamente por el Fideicomitente, el Fiduciario realizará el reembolso al Fideicomitente, previa entrega de la factura y copia de los comprobantes de pago correspondientes.

El párrafo anterior aplica para los Gastos de Emisión exceptuando los correspondientes a la comisión que corresponda a los Intermediarios Colocadores, los cuales estarán facultados a retener de los Recursos Derivados de la Emisión dicha comisión, conforme a los usos y costumbres bursátiles en México.

13.2 Pago de Gastos de Mantenimiento de la Emisión. El Fiduciario deberá pagar los Gastos de Mantenimiento de la Emisión, con cargo a la Cuenta de Colocación. Todos los Gastos de Mantenimiento de la Emisión que deban pagarse conforme al Fideicomiso, deberán ser instruidos por el Administrador por escrito conforme al documento que se adjunta al presente Fideicomiso como **Anexo "C"**. La instrucción antes mencionada deberá ser entregada por el Administrador al Fiduciario a más tardar 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a aquel en que reciba la factura correspondiente. Todos los pagos a terceros se realizarán preferentemente mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta del tercero que el Administrador le notifique por escrito al Fiduciario, en fondos inmediatamente disponibles, previa entrega de la factura correspondiente que cumpla con los requisitos legales aplicables al Fiduciario.

El Representante Común notificará al Administrador con copia al Fiduciario, a más tardar el 5° (quinto) Día Hábil siguiente a aquel en que conozca o deba conocer algún Gasto de Mantenimiento de la Emisión, el concepto y el monto relativo al monto del Gasto de Mantenimiento.

13.3 Otros gastos. El Fiduciario deberá pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, cualesquiera otros gastos que resulten necesarios para cumplir con los fines del Fideicomiso y para la debida administración y mantenimiento de los Activos, previa instrucción que al respecto reciba por parte del Comité Técnico.

#### DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES.

14.1 Distribuciones. Los Tenedores tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la fracción VI del artículo 187 de la LISR. Para el caso de que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución mayor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

14.2 Entrega de Distribuciones de Efectivo. Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs en circulación de cada Tenedor.

14.3 Periodicidad. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Lo anterior en el entendido que la política de distribución podrá ser determinada por el Comité Técnico y por ende la periodicidad podría ser modificada de tiempo en tiempo.

Lo anterior, en el entendido de que las Distribuciones de Efectivo se realizarán cuando menos 1 (una) vez al año, a más tardar el 15 de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior.

14.4 Origen. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

(i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;

(ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, previa opinión del Comité de Auditoría; y

(iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

#### DÉCIMA QUINTA. RÉGIMEN DE INVERSIÓN.

15.1 Régimen de Inversión. El régimen de inversión de los recursos que se encuentren en las Cuentas estará sujeto a lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR y se estará a lo siguiente:

(a) Las cantidades que se encuentren en las Cuentas podrán ser invertidas en Inversiones Permitidas, de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador o del Comité Técnico, quienes deberán en todo caso respetar las políticas de inversión fijadas por dicho Comité Técnico;

(b) Ni el Fiduciario ni el Administrador serán responsables de cualquier detrimento de los montos que se encuentren en las Cuentas que sean invertidos de conformidad con esta Cláusula, excepto en caso de negligencia inexcusable, dolo o mala fe del Fiduciario o el Administrador, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la LGTOC;

(c) Las instrucciones en relación con las inversiones a que se refiere esta Cláusula deberán ser efectuadas por el Comité Técnico o por el Administrador, por escrito, y realizarse antes de las 12:00 P.M. (tiempo de la Ciudad de México) del Día en el cual hayan fondos disponibles en cualquiera de las Cuentas. Para el caso de que el Comité Técnico o el Administrador no emitan instrucciones por escrito con respecto a las Inversiones Permitidas que deba hacer el Fiduciario antes de las 12:00 P.M. (tiempo de la Ciudad de México), del día en que haya recursos disponibles en cualquiera de las Cuentas, el Fiduciario procederá a efectuar Inversiones Permitidas cuya fecha de vencimiento no sea una fecha posterior al siguiente Día Hábil. La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a la disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en ese momento y el Fiduciario no será responsable por reducciones al valor de las inversiones que se realicen de conformidad con lo dispuesto en esta Cláusula, ya sea por fluctuaciones de mercado o por cualquier otra razón, y el Fideicomitente libera de manera expresa al Fiduciario en relación a cualquier detrimento que

COTEJADO





pueda sufrir el Patrimonio del Fideicomiso;

(d) Salvo que se establezca lo contrario en el Fideicomiso, los rendimientos generados por las inversiones realizadas con los montos que se encuentren en las Cuentas serán parte de la cuenta respectiva. De acuerdo con las disposiciones de la fracción XIX, inciso (b) del artículo 106 (ciento seis) de la LIC, el Fiduciario no será responsable de la tasa de rendimiento recibida sobre inversiones efectuadas conforme a esta Cláusula;

(e) De conformidad con el numeral 3.2 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México, los fondos que reciba el Fiduciario que no se inviertan de manera inmediata conforme a los fines del Fideicomiso, deberán ser depositados en una institución de crédito a más tardar el Día Hábil siguiente al que se reciban, en tanto se aplican a una Inversión Permitida, así como que de realizarse el depósito en la institución de crédito que actúa como fiduciario, éste deberá devengar la tasa más alta que dicha institución pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito;

(f) La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a los horarios, disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en el momento en que el Fiduciario realice la operación. En caso de que el Fiduciario reciba cantidad alguna para inversión, fuera de los horarios establecidos, dichas cantidades se invertirán al Día Hábil siguiente.

(g) El Fiduciario podrá llevar a cabo todos los actos y celebrar los contratos que se requieran para efectuar las inversiones materia del presente Fideicomiso, conforme a lo establecido en esta Cláusula no estando obligado en ningún caso, a entregar físicamente los valores o instrumentos adquiridos como consecuencia de las inversiones realizadas; y

(h) Conforme a la Circular 1/2005, el Fiduciario ha explicado claramente y en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso el contenido del numeral 5.4 de la Circular 1/2005 y las medidas preventivas siguientes:

i) El Fiduciario podrá realizar operaciones con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando por su propia cuenta, siempre y cuando se trate de operaciones que la LIC, o disposiciones que emanen de ella, le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses (las "Operaciones con Invex");

ii) El Fideicomitente aprueba expresamente que se lleven a cabo las Operaciones con Invex, siempre y cuando se trate de Inversiones Permitidas y que sea realicen a precio de mercado;

iii) Los derechos y obligaciones de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando como Fiduciario y por cuenta propia, no se extinguirán por confusión; y

iv) Cualquier departamento o área de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, que realice operaciones por cuenta propia y el departamento o área fiduciaria de dicha Institución, no deberán ser dependientes directamente entre ellas.

#### **DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.**

**16.1 Obligaciones del Fiduciario.** Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en el Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del Fideicomiso, las siguientes obligaciones:

(a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;

(b) Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoría anual;

(c) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso;

(d) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en el Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;

(e) Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;

(f) De conformidad con la Información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima del Fideicomiso;

(g) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;

(h) Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;

(i) Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso, para lo cual, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que éste último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate. Lo anterior, en el entendido que cualesquiera de las resoluciones del Comité Técnico, deberán ser ratificadas por la Asamblea de Tenedores.

(j) Entregar vía correo electrónico al Fideicomitente, al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario, copia de los estados de cuenta bancarios de las Cuentas. En caso de que las Cuentas se mantengan en una institución financiera diversa al Fiduciario, el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios, el Administrador y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo estará obligado a proporcionar copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantengan las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario.

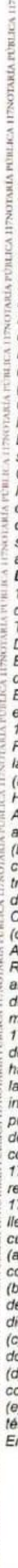
El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Personas antes mencionadas no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos y contendrá la información que el Fiduciario determine de conformidad con las políticas institucionales. El Administrador, con el apoyo del Asesor Contable y Fiscal llevará a cabo la contabilidad del Fideicomiso, misma que deberá ser entregada cuando menos 5 (cinco) Días Hábiles anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para entrega a la BMV y CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite establecida en la Legislación Aplicable.

El Fiduciario previa asesoría de Asesor Contable y Fiscal, deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros.

(k) Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el EMISNET que mantiene la BMV, la información a que se refiere el artículo 33 (treinta y tres) de la Circular Única de Emisoras;

(l) Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador (en estos dos últimos casos, limitado la documentación e información conforme sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable;





NOTARIO 117 DEL ESTADO DE MÉXICO

*En todo caso el Auditor Externo deberá cumplir con los requisitos señalados por la Circular Única de Emisoras para ser*





considerado como independiente. En caso de que la Legislación Aplicable exija que el Auditor Externo sea removido de tiempo en tiempo, se deberá observar el procedimiento que se establece anteriormente.

#### **DÉCIMA OCTAVA. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR.**

**18.1 Derechos Adicionales del Administrador.** Además de los otros derechos consignados en el Fideicomiso, el Administrador tendrá, en todo tiempo durante la vigencia del Fideicomiso, los siguientes derechos:

a. Derecho para acceder en Días Hábiles y horas hábiles a toda la documentación e información que se encuentre en poder del Fiduciario derivada o relacionada con el Fideicomiso, sin entorpecer el funcionamiento y administración del Fideicomiso por parte del Fiduciario;

b. Derecho a requerir al Comité Técnico que sustituya al Fiduciario en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Novena del Fideicomiso; y

c. Derecho a objetar cualesquiera cálculos realizados por el Fiduciario. El Administrador contará con un plazo de 10 (diez) Días contados a partir de que haya sido informado de dicho cálculo, para alcanzar un acuerdo con el Fiduciario, respecto del supuesto error. En caso de que en dicho plazo se alcance un acuerdo, el Fiduciario, implementará de inmediato el acuerdo sin responsabilidad ulterior alguna. Transcurrido ese plazo sin que se haya alcanzado algún acuerdo, quedarán a salvo los derechos del Fiduciario para reclamar, en las instancias legales que correspondan, los ajustes que apliquen y en su caso los daños y perjuicios que dicho error le haya causado.

#### **DÉCIMA NOVENA. SUSTITUCIÓN Y RENUNCIA DE FIDUCIARIO.**

**19.1 Supuestos de Remoción del Fiduciario y Sustitución.** El Fiduciario podrá ser removido por acuerdo del Comité Técnico o de la Asamblea Ordinaria de Tenedores. En dicho supuesto y a fin de sustituir al Fiduciario, deberá cumplirse con lo siguiente:

(a) El fiduciario sustituto deberá ser una institución financiera que sea una institución residente en México autorizada para actuar como tal en el país, de reconocida solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de fideicomisos semejantes a éste, a juicio del Comité Técnico, y no deberá tener ningún conflicto de interés con respecto a la Emisión, el Administrador y el Representante Común;

(b) El nuevo fiduciario deberá asumir todos los derechos y obligaciones del Fiduciario bajo los términos del Fideicomiso;

(c) El Fiduciario deberá proporcionar al nuevo fiduciario toda la información y documentación relacionada al Fideicomiso y los Documentos de Emisión, que tenga en su poder y a llevar a cabo cualquier acto necesario para transferir el Patrimonio del Fideicomiso al fiduciario sustituto, asegurándose de que no se afecten los derechos de los Tenedores ni del Administrador, de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso; y

(d) Mientras el fiduciario sustituto no haya entrado en funciones y no se haya cubierto cualquier cantidad pendiente de pago a favor del Fiduciario sustituto, el Fiduciario sustituto continuará en el desempeño de su encargo.

**19.2 Renuncia del Fiduciario.** En caso de que el Fiduciario tuviera alguna causa grave, en términos de lo dispuesto por la Legislación Aplicable, para renunciar a su cargo, deberá hacerle del conocimiento del Comité Técnico y del Representante Común, mediante un escrito en el que el Fiduciario expone claramente las razones de dicha determinación, debiendo procederse de conformidad con el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la LGTOC, el cual establece:

"La institución fiduciaria tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del fideicomiso, salvo las normas o limitaciones que se establezcan en el mismo; estará obligada a cumplir dicho fideicomiso conforme al acto constitutivo; no podrá excusarse o renunciar a su encargo sino por causas graves a juicio de un juez de primera instancia del lugar de su domicilio y deberá obrar siempre como buen padre de familia, siendo responsable de las pérdidas o menoscabos que los bienes sufran por su culpa."

El Comité Técnico deberá en un plazo no mayor a 10 (diez) Días contados a partir del día siguiente a aquel en que se hubiere recibido dicha comunicación, indicar al Fiduciario sustituto el nombre de la institución o instituciones que actuarán como fiduciario o fiduciarios sustitutos, a efecto de que el Fiduciario sustituto pueda hacerles entrega del Patrimonio del Fideicomiso. La renuncia del Fiduciario sustituto no surtirá efecto sino hasta que el fiduciario sustituto (designado por el Comité Técnico) acepte el cargo y entre en funciones.

#### **VIGÉSIMA. RESPONSABILIDAD Y DEFENSA DEL PATRIMONIO.**

**20.1 Límites a la Responsabilidad del Fiduciario.** El Fiduciario no será responsable, salvo por negligencia, culpa, dolo o mala fe, cuando así lo determine en sentencia firme la autoridad judicial competente, de:

(a) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en el Fideicomiso;

(b) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en los contratos y documentos que suscriba en cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo previsto en el Fideicomiso;

(c) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en el Fideicomiso y en las instrucciones que, en su caso reciba por escrito;

(d) Cualquier mora o incumplimiento de pago por insuficiencia de recursos en las Cuentas; y

(e) Las notificaciones que se presenten de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso.

**20.2 Reglas para la Defensa del Patrimonio del Fideicomiso.** En el caso de que se haga necesaria la defensa del Patrimonio del Fideicomiso o cuando el Fiduciario reciba alguna notificación judicial, administrativa o de cualquier orden respecto del Fideicomiso, la obligación y responsabilidad del Fiduciario se limitará a:

(a) Notificar al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, dentro de los 5 (cinco) Días siguientes a que reciba dicha notificación o tenga conocimiento de los actos o hechos que ameriten la defensa del Fideicomiso; y

(b) Otorgar un poder especial sujeto a los términos del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula Trigésima Tercera del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna a su cargo, a la persona o personas físicas que sean designadas por el Comité Técnico o por el Administrador, para hacerse cargo de ejercer las acciones u oponer las excepciones que procedan en el entendido que en caso de contradicción de instrucciones entre el Administrador y el Comité Técnico, el Fiduciario tomará en cuenta las del Comité Técnico.

**20.3 Actos Urgentes.** Cuando se requiera la realización de actos urgentes o cualquier otra circunstancia no prevista en el Fideicomiso, cuya falta de atención inmediata pueda causar notoriamente perjuicios al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario podrá actuar conforme a lo que establece la Legislación Aplicable, protegiendo el Patrimonio del Fideicomiso. Las Partes facultan al Fiduciario a cubrir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso cualquier cantidad necesaria para llevar a cabo los actos necesarios para la atención a lo que se señala en este párrafo.

**20.4 Actuación Conforme a la Instrucción.** El Fiduciario, cuando actúe siguiendo las instrucciones que reciba del Comité Técnico, del Administrador o de la Asamblea de Tenedores, según se establezca en el Fideicomiso, quedará libre de cualquier responsabilidad sobre los actos ejecutados para tal efecto, siempre que dichas instrucciones estén previstas en el Fideicomiso. Para el caso de que el Fiduciario recibiera, de cualquiera de las instancias antes referidas, instrucciones diferentes, prevalecerá para su ejecución la recibida primero en tiempo por el Fiduciario, sin embargo se abstendrá de ejecutar la primera cuando, en espera de su ejecución recibe una instrucción contradictoria en ejercicio de facultades conforme al Fideicomiso y deberá realizar todos los actos necesarios o convenientes a efectos de notificar dicha situación al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común.

**20.5 Gastos y Costas por Juicios.** En el caso de condenas en los juicios respectivos, el pago de gastos y costas, serán a cargo del Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste. Esta disposición se transcribirá en los poderes que al efecto se otorgan, sin responsabilidad para el Fiduciario si el Patrimonio del Fideicomiso no alcanza para cubrir dichos gastos y costas.

**20.6 Gastos por Defensa del Patrimonio del Fideicomiso.** En la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Fideicomitantes estarán obligados a efectuar el desembolso o gasto alguno con cargo a su propio patrimonio, por tanto para cualquier gasto o desembolso que en su caso deba realizar en





**Dr. Miguel Ángel Ibañez Camacho**  
NOTARIO 117 DEL ESTADO DE MÉXICO

cumplimiento de las obligaciones del Fideicomiso, será con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, no existiendo responsabilidad alguna ni para el Fiduciario, ni para el Administrador, ni para el Representante Común, el Fideicomitente o Fideicomitante Adherente en caso de no recibir oportunamente dicha provisión de fondos.

**20.7 Patrimonio del Fideicomiso Insuficiente.** El Fiduciario será responsable ante las Partes y/o ante cualquier tercero, hasta por las cantidades del Patrimonio del Fideicomiso, sin tener responsabilidad personal alguna en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para el cumplimiento de las obligaciones de las Partes de conformidad con el Fideicomiso.

**20.8 Limitación de Actuación del Fiduciario.** El Fiduciario no será responsable de las acciones, hechos u omisiones del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes, de los Tenedores, del Administrador, del Representante Común, del Comité Técnico o de terceras Personas que limiten su actuación para los propósitos del Fideicomiso.

**20.9 Límite de Obligaciones del Fiduciario.** El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en el Fideicomiso. En caso de que el Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común, a efecto de que éstos puedan llevar a cabo cualquier acción necesaria para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso mediante las instrucciones al Fiduciario que correspondan, momento a partir del cual cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario respecto de dicho aviso, demanda judicial o reclamación. No obstante lo anterior, el Fiduciario estará obligado a coadyuvar en la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que así se requiera.

**20.10 Actuación del Fiduciario por Instrucción.** Además de las otras obligaciones del Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, el Fiduciario cumplirá con sus obligaciones de conformidad con el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la LGTOC, en el entendido de que en cualquier supuesto no expresamente previsto por el Fideicomiso, el Fiduciario actuará estrictamente de conformidad con las instrucciones que reciba por escrito del Representante Común, previa instrucción que éste reciba por parte de la Asamblea de Tenedores, del Administrador o del Comité Técnico, teniendo derecho a solicitar que se aclare el contenido de las mismas en el supuesto de que no fuere preciso.

**20.11 Responsabilidad Implícita del Fiduciario.** El Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad implícita u obligación conforme al Fideicomiso respecto de hechos o actos que no se encuentren expresamente incluidos en el Fideicomiso o de aquellas de las que el Fiduciario no hubiere recibido noticia.

**20.12 Límite de Responsabilidad Adicional.** No obstante cualquier otra limitación a la responsabilidad del Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, las Partes convienen que el Fiduciario no será responsable por, ni tendrá la obligación de determinar, verificar o investigar lo siguiente:

(i) Cualquier declaración hecha por las Partes en el Fideicomiso; y  
(ii) -- El contenido de cualquier certificado, autorización, permiso, reporte o cualquier otro documento entregado conforme al Fideicomiso o en relación con el mismo por el Fideicomitente o Fideicomitante Adherente.

Sin limitar lo anterior y no obstante lo previsto en contrario en otro documento, el Fiduciario y sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y agentes (y) no tendrán otra responsabilidad u obligación que aquellas expresamente establecidas en el Fideicomiso, y no habrá ninguna responsabilidad u obligación implícita en el Fideicomiso contra el Fiduciario; y (2) podrán en cualquier momento en el que el Fiduciario determine que carece o es incierta su facultad para realizar o abstenerse de realizar determinada acción, o con respecto a los requisitos del Fideicomiso bajo cualquier circunstancia, posponer o abstenerse de realizar cualquier acción salvo que y hasta que haya recibido instrucciones por escrito del Comité Técnico, del Administrador en su caso, del Representante Común.

**VIGÉSIMA PRIMERA. HONORARIOS DEL FIDUCIARIO Y DEL REPRESENTANTE COMÚN.**

**21.1 Honorarios del Fiduciario.** Como contraprestación por sus servicios conforme al Fideicomiso, el Fiduciario percibirá, los honorarios previstos en el Anexo "H" del Fideicomiso, que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertara.

**21.2 Honorarios del Representante Común.** Como contraprestación por sus servicios, el Representante Común percibirá los honorarios previstos en el documento que se adjunta al Fideicomiso como Anexo "I", que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertara.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN.**

**22.1 --Derecho de Reversión.** Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate sólo podrán ejercer el Derecho de Reversión, en la medida en que lo conserven en términos del respectivo Convenio de Aportación y Adhesión y conforme al Fideicomiso, para el caso de que el Fiduciario haya sido instruido a llevar a cabo la enajenación del Activo aportado de que se trate o en caso de extinción del Fideicomiso.

**22.2 Mecanismo para ejercer el Derecho de Reversión.** Para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre Activos aportados a que se refiere la Cláusula Vigésima Segunda, sección 22.1 del Fideicomiso, se procederá de la siguiente forma:

(i) Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Activo aportado de que se trate conforme al Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario por escrito, y al o a los Fideicomitentes Adherentes respectivos.

(ii) Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso (i) anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente Cláusula y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se fime la escritura pública en la que se haga constar la reversión de la propiedad del Activo de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico.

En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

**VIGÉSIMA TERCERA. VIGENCIA, EXTINCIÓN Y POLÍTICA DE LIQUIDACIÓN DE BIENES INMUEBLES.**

**23.1 Vigencia.** El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. De manera particular, se extinguirá (i) en su caso, por solicitud del Comité Técnico, en caso que el Fiduciario no lleve a cabo la Emisión de CBFIs dentro de un plazo de 12 (doce) meses de calendarios siguientes a la fecha de celebración del Fideicomiso; (ii) por mandato legal en caso de que así lo requieran las autoridades competentes o leyes que así lo determinen; (iii) por término legal; y (iv) por acuerdo en Asamblea de Tenedores, requiriendo para ello el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. No obstante lo anterior, el Fideicomiso no podrá extinguirse cuando existan obligaciones pendientes de cumplimiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

La vigencia del Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 (trescientos noventa y cuatro) de la LGTOC.

**23.2 Irrevocabilidad del Fideicomiso.** El Fideicomitente renuncia expresamente a su derecho de revocar el Fideicomiso en virtud de tratarse de un Fideicomiso irrevocable, en los términos de lo dispuesto en la fracción VI del artículo 392 (trescientos noventa y dos) de la LGTOC.

**23.3 Política de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.** En caso de actualizarse cualquiera de los supuestos a que se refiere la sección 23.1 anterior, a efectos de garantizar a los Tenedores la existencia de un procedimiento de liquidación que maximice el valor a los Tenedores, el proceso de liquidación se deberá efectuar conforme lo siguiente:

(i) El Comité Técnico deberá sesionar dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a que ocurra alguno de los supuestos previstos en la sección 23.1 anterior y deberá designar a un liquidador del Patrimonio del Fideicomiso de entre empresas con experiencia en la liquidación de entidades del sistema financiero en México (el "Liquidador"), y a quien le

COTEJADO





otorgará entre otras facultades y obligaciones, todas las facultades y obligaciones atribuidas al Administrador, debiendo efectuar la instrucción correspondiente al Fiduciario para que celebre los contratos y convenios necesarios y otorgue los poderes respectivos.

(ii) A partir de la fecha en que el Comité Técnico designa al Liquidador, el Administrador dejará de tener cualquier facultad para instruir al Fiduciario y para disponer, administrar y/u operar el Patrimonio del Fideicomiso. No obstante lo anterior, deberá proporcionar al Liquidador designado toda la información, documentación, registros y demás facilidades necesarias para el cumplimiento de sus funciones.

(iii) El Liquidador deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. Deberá efectuar todos los trámites ante las autoridades competentes y órganos autorregulados para efectos de llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CBFIs en el RNV y cualquiera otro registro o listado en mercado de valores, bolsa de valores y/o sistema de cotización en México o en el extranjero.

(iv) Con el Patrimonio del Fideicomiso deberá pagar las obligaciones pendientes a cargo del Fiduciario por virtud del Fideicomiso y la distribución del remanente entre los Tenedores de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, de manera proporcional a su tenencia de CBFIs.

**23.4 Procedimiento de Liquidación:** Para efectos de enajenar el Patrimonio del Fideicomiso se seguirá el siguiente procedimiento:

(i) El Liquidador deberá convocar a un concurso entre profesionales en materia de bienes raíces que cuenten con un reconocido prestigio con el propósito de recibir propuestas relativas a la estrategia para liquidación del Patrimonio del Fideicomiso cuyo objetivo sea maximizar el valor de liquidación en beneficio de los Tenedores.

(ii) El Liquidador deberá presentar al Comité Técnico las propuestas que reciba conforme a lo establecido en el inciso anterior, debiendo ser al menos 2 (dos) propuestas.

(iii) El Comité Técnico deberá elegir, previa opinión del Comité de Prácticas, la propuesta que contenga las mejores condiciones en cuanto a la maximización del valor del Patrimonio del Fideicomiso en liquidación e instruirá por escrito al Fiduciario la contratación del banco de inversión o asesor inmobiliario conforme a las condiciones que al efecto el Comité Técnico determine (el "Asesor Liquidador"). En todo caso los honorarios del Asesor Liquidador serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(iv) El Liquidador y el Asesor Liquidador deberá realizar todos los actos materiales y jurídicos necesarios a efectos de lograr los objetivos de la estrategia de liquidación.

(v) En todo caso el Comité Técnico y el Representante Común tendrán amplias facultades para solicitar informes al Liquidador y al Asesor Liquidador con respecto a sus funciones y podrá instruir por escrito al Fiduciario su remoción, previa opinión del Comité de Auditoría.

**23.5 Transferencia del Patrimonio del Fideicomiso.** Al término de la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario liquidará el Patrimonio del Fideicomiso y distribuirá el producto de su enajenación a los Tenedores a prorrata en proporción a la tenencia de los CBFIs de cada Tenedor.

**23.6 Aviso a Indeval.** En caso de la terminación y liquidación del Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito y de manera oportuna a Indeval (o a través de los medios que esta determine) respecto de dicha situación, y en su caso, con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de la realización de la última Distribución de Efectivo que será entregada a los Tenedores contra entrega del Título correspondiente.

#### **VIGÉSIMA CUARTA. ADQUISICIÓN DE CBFIS EN CIRCULACIÓN.**

**24.1 El Fideicomiso, previa instrucción del Comité Técnico, podrá adquirir CBFIs en circulación para:**

I. ser mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso para su posterior colocación en el mercado, en cuyo caso, en tanto sean mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso no podrán ser representados ni votados en Asamblea de Tenedores y el Fideicomiso no podrá ejercer los derechos corporativos que les correspondan, sin embargo, sujeto a lo dispuesto en el segundo párrafo del inciso (c) de la sección 24.2 siguiente, se podrán ejercer los derechos económicos que les correspondan; o

II. convertirlos en CBFIs no suscritos que se conservarán en la tesorería del Fideicomiso, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea de Tenedores. Lo anterior, en el entendido que dichos CBFIs podrán (i) según lo determine el Comité Técnico (a) ser colocados en el mercado secundario (b) ser suscritos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; o (c) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos; o (ii) ser cancelados, según lo determine la Asamblea de Tenedores.

Para efectos de claridad, en tanto los CBFIs adquiridos por el Fideicomiso conforme a la presente Cláusula se conserven en la tesorería del Fideicomiso, no gozarán de derechos corporativos o económicos de ningún tipo.

**24.2 El Fideicomiso podrá adquirir CBFIs en circulación, siempre que:**

(a) La adquisición se efectúe a través de la BMV.

(b) La adquisición se realice a precio de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas o de subastas autorizadas por la CNBV.

(c) La adquisición se realice, previa autorización del Comité Técnico, conforme a las reglas de operación del Fondo de Recompra, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso (i) con los recursos que provengan del Resultado Fiscal no distribuido por no tener la obligación de distribuir dicho Resultado Fiscal en términos de la fracción VI del artículo 187 de la LISR, o, (ii) en su caso, con el monto de recursos que se establezca conforme a las disposiciones aplicables.

Para efectos de lo anterior, si se llegare a actualizar el supuesto establecido en el numeral I de la sección 24.1 anterior, la adquisición de los CBFIs en circulación se considerará como una inversión autorizada a de conformidad con lo establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR, siempre que la inversión en dichos CBFIs y las inversiones en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión de deuda no superen en conjunto el 30% (treinta por ciento) del valor promedio anual del Patrimonio del Fideicomiso, y el fideicomiso deberá reconocer los rendimientos que generen dichos CBFIs, durante el periodo de tenencia, para determinar el Resultado Fiscal que se distribuirá entre los Tenedores.

(d) La Asamblea de Tenedores haya autorizado para el ejercicio de que se trate el monto máximo de recursos que el Fideicomiso podrá destinar para la adquisición de CBFIs en circulación.

(e) El Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV.

La adquisición de los CBFIs en circulación por parte del Fideicomiso, en ningún caso podrá dar lugar a que se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado de los CBFIs en la BMV.

La adquisición de los CBFIs en circulación se realizará conforme a la Legislación Aplicable o en su defecto conforme al procedimiento establecido en el documento que se adjunta como **Anexo "J"** al Fideicomiso.

#### **VIGÉSIMA QUINTA. PROHIBICIONES LEGALES.**

**25.1 Prohibiciones Legales.** En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción XIX del Artículo 106 (ciento seis) de la LIC vigente, y disposiciones emitidas por el Banco de México, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales de dicha fracción y demás prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación la fracción XIX del Artículo 106 (ciento seis) de la LIC:

"Artículo 106. - A las instituciones de crédito les estará prohibido:

XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del Artículo 46 (cuarenta y seis) de esta ley: -----

a) Se deroga -----





Miguel Ángel Ibañez Camacho

NOTARIO 117 DEL ESTADO DE MÉXICO

b) — Responsabilidad de los comitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los acreedores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.

Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según sea el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.

En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria:

...  
Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los incisos anteriores, será nulo.

Asimismo, en cumplimiento a lo dispuesto por el Numeral 5.5 de la Circular 1/2005, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales del Numeral 6 de las Circulares 1/2005 y 1/2005 Bis 1 sobre las prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación el Numeral 6 de la Circular 1/2005 del Banco de México:

6.1 En la celebración de fideicomisos, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente:

a) Cargar al patrimonio fideicomitado precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate;

b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y

c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.

6.2 Las instituciones Fiduciarias no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o cualquier otro instrumento financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de fideicomiso correspondiente.

6.3 Las instituciones Fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de Fideicomiso que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regula.

6.4 En ningún caso las Instituciones Fiduciarias podrán cubrir con cargo al patrimonio fideicomitado el pago de cualquier sanción que les sea impuesta a dichas Instituciones Fiduciarias por alguna autoridad.

6.5 En los Fideicomisos de garantía, las Instituciones de Fianzas y las Sofoles no podrán recibir sino bienes o derechos que tengan por objeto garantizar las obligaciones de que se trate.

6.6 Las instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Finanzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución...

#### VIGÉSIMA SEXTA. DOMICILIOS.

26.1 Comunicaciones y notificaciones. Toda comunicación que deba hacerse, de conformidad con el Fideicomiso, se realizará mediante correo certificado o servicio de mensajería, ambas con acuse de recibo en los siguientes domicilios:

**Fideicomitente: Grupo Nagoin, S.A. de C.V.**

Domicilio: Calle Iglesia No.2 Torre E Piso 8°

Tizapán San Ángel, Álvaro Obregón, 01090

Ciudad de México.

Atención: Jorge Nacer Gobera.

Teléfono: +52 54810214

Correo electrónico: jorgenacer@icel.edu.mx.

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

Domicilio: Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40 Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11000,

Ciudad de México, México.

Atención: Mauricio Rangel Laisequilla y/o Talina Ximena Mora Rojas

Teléfono: +52 (55) 5350 3333

Correo electrónico: mrangel@invex.com; FCAPITALES@invex.com

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

Domicilio: Cordillera de los Números 265, Piso. 2 Col. Lomas de Chapultepec Del. Miguel Hidalgo C.P. 11000. Ciudad de México, México.

Atención: Patricia Flores Milchorena y/o Lileni Zárate Ramírez

Teléfono: 5363-3912 y 5363-3914

Correo electrónico: pflores@cibanco.com; lzarate@cibanco.com

En caso de cambio de domicilio de algunas de las Partes deberán comunicarlo a las demás, con cuando menos 3 (tres)

Días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra.

26.2 Instrucciones al Fiduciario. Por lo que respecta a las instrucciones y comunicaciones de cualquiera de las Partes del

Fideicomiso al Fiduciario, se hará lo siguiente:

Las Partes designarán a las personas y listarán sus nombres y firmas usando el modelo de certificación que se adjunta al

Fideicomiso como **Anexo "K"** para girar dichas instrucciones al Fiduciario con acuse de recibo vía telefax/facsimile, correo

electrónico, mensajería o paquetería.

El Fiduciario podrá confirmar dichas instrucciones telefónicamente con la(s) persona(s) autorizada(s) que designe(n) frente

al Fiduciario en términos del mencionado **Anexo "K"**, en el entendido que el Fiduciario podrá depender en las

confirmaciones telefónicas de cualquier persona que declare razonablemente ser la persona autorizada. Las personas y

números de teléfonos para confirmaciones telefónicas podrán ser modificadas sólo por escrito debidamente recibido y

confirmado por el Fiduciario. Las Partes acuerdan que este procedimiento es comercialmente razonable.

Asimismo, las Partes convienen que en la ejecución de transferencias de fondos, el Fiduciario y el banco receptor del

beneficiario utilizarán los números de cuenta, o cualesquier otro número de identificación similar que se le proporcione,

para identificar (i) al beneficiario, (ii) al banco receptor o (iii) cualquier banco intermediario. El Fiduciario utilizará los fondos

del Fideicomiso para cumplir con cualesquier orden de pago utilizando la información proporcionada, aun cuando esto

resulte en un error en el pago, incluyendo una transferencia a una persona distinta al beneficiario, a un banco distinto al

banco del beneficiario, o a un banco distinto del banco intermediario, que se haya instruido al Fiduciario.

Independientemente de lo anterior, el Fiduciario, siempre y cuando tenga motivo o sospecha razonable, para actuar o no

y/o para solicitar confirmación de cualquier transmisión recibida conforme a la presente Cláusula, en el entendido que, el

Fiduciario notificará a las Partes, lo más pronto posible, si éste ha decidido diferir el llevar a cabo las instrucciones, hasta

que haya recibido confirmación.

Por lo que respecta a las cartas de instrucción dirigidas al Fiduciario, para que estas puedan ser acatadas, deberán incluir,

por lo menos, los siguientes requisitos:

(i) Estar dirigida a Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, como Fiduciario del

Fideicomiso.

(ii) Hacer referencia al número de fideicomiso asignado al Fideicomiso: "F/3277".

(iii) Contener la firma autógrafa de quien o quienes están facultados para instruir en términos del Fideicomiso y que

hayan sido debidamente designados y acreditados ante el Fiduciario de conformidad con la presente Cláusula, remitiéndole

a éste, copia de una identificación oficial vigente con fotografía y firma y debiendo coincidir la firma de dicha identificación

COTEJADO





con la plasmada en la correspondiente instrucción. Si el Fiduciario ya contare con tal identificación, ésta no deberá adjuntarse.

(iv) La instrucción expresa y clara que se solicita realice el Fiduciario, expresando montos, cantidades o actividades en concreto.

(v) En el supuesto de que el Fideicomiso no especifique explícitamente un término distinto, las instrucciones deberán ser recibidas por escrito por el Fiduciario por lo menos 2 (dos) Días Hábiles en la que se requiera que el Fiduciario cumpla con las instrucciones correspondientes.

En caso de que las instrucciones no sean firmadas como se menciona en esta Cláusula y/o no se haya podido realizar una llamada de confirmación al respecto, las Partes expresa e irrevocablemente instruyen al Fiduciario a no ejecutar las instrucciones.

Cuando el Fiduciario obre en ecatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quien esté facultado en términos del Fideicomiso y de acuerdo a sus términos, condiciones y fines, su actuar y resultados no le generará responsabilidad alguna y sólo estará obligado a responder con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.

#### **VIGÉSIMA SÉPTIMA. OBLIGACIONES FISCALES.**

**27.1 Obligaciones Fiscales.** Los impuestos, derechos y demás contribuciones en materia fiscal, presentes o aquellos que se llegasen a determinar como consecuencia de la emisión de nuevas disposiciones legales, que se causen con motivo de la celebración, vigencia y cumplimiento del objeto del Fideicomiso y que pudieran imponer las leyes o autoridades fiscales, deberán estar a cargo de la Parte que, conforme a la Legislación Aplicable, genere o cause tales impuestos, derechos y/o contribuciones en materia fiscal mencionadas. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario y los Tenedores habrán de atender lo dispuesto por esta Cláusula.

**27.2 Régimen Fiscal aplicable en materia de ISR e IVA.** Al tratarse de un fideicomiso inmobiliario dedicado a la adquisición y/o construcción de inmuebles que se destinan al arrendamiento y la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, el régimen fiscal que resultará aplicable a este tipo de fideicomisos es el contenido en los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR en vigor y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan. En virtud de lo anterior, las partes acuerdan observar las siguientes disposiciones:

(i) al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso será invertido, directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de Fideicomisos de Inversión), en la adquisición o construcción de bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en derechos que le permitan percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, y el remanente será invertido en Inversiones Permitidas;

(ii) los Inmuebles que se construyan o adquieran se destinarán al arrendamiento y no se enajenarán antes de haber transcurrido al menos 4 (cuatro) años contados a partir de la terminación de su construcción o adquisición, respectivamente; asimismo el Fideicomiso no podrá enajenar los derechos fideicomisarios que adquiera de cualquier Fideicomiso de Inversión antes de haber transcurrido 4 (cuatro) años contados a partir de la fecha de su adquisición. Los bienes inmuebles que se enajenen antes del plazo mencionado en el presente inciso (ii), no tendrán el tratamiento fiscal contenido en el artículo 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR en vigor;

(iii) que el Fiduciario emita certificados de participación por los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso y que dichos certificados se coloquen en el país entre el gran público inversionista o bien, sean adquiridos por un grupo de inversionistas integrado por al menos diez personas, que no sean partes relacionadas entre sí, en el que ninguna de ellas en lo individual sea propietaria de más del 20% (veinte por ciento) de la totalidad de los certificados de participación emitidos;

(iv) el Fiduciario deberá distribuir a los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio fiscal inmediato anterior generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que en caso de que el Resultado Fiscal de un ejercicio fiscal sea mayor al monto distribuido a los Tenedores hasta el 15 de marzo del año inmediato posterior, el Fiduciario deberá pagar el impuesto sobre la renta por la diferencia a una tasa establecida en el artículo 9 (nueve) de la LISR, por cuenta de y sin identificar a los Tenedores, dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a dicho 15 de marzo;

(v) cuando el Fiduciario estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, los mismos no podrán exceder del 5% (cinco por ciento) del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso, excepto cuando la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario;

(vi) el Fideicomiso se inscribe en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el SAT;

(vii) el Fideicomiso deberá cumplir con todos los demás requisitos establecidos en los Artículos 187 y 188 de la LISR para calificar como una Fibra;

(viii) El Fideicomiso deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla 3.21.3.7 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, con los datos que le proporcione el Asesor Contable y Fiscal;

(ix) Que en el caso en que también exista arrendamiento de Inmuebles destinados al hospedaje, el Fiduciario deberá percibir directamente los ingresos provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas sin que pueda recibir los ingresos por servicios adicionales vinculados con el alojamiento de conformidad con lo establecido en la regla 3.21.3.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

(x) los Tenedores de los CBFIs que sean residentes para efectos fiscales en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país acumularán el Resultado Fiscal distribuido por el Fiduciario o el intermediario financiero correspondiente, siempre y cuando estén obligados a efectuar la acumulación de dicho ingreso, y podrán acreditar cualquier impuesto sobre la renta retenido;

(xi) los intermediarios financieros retendrán a los Tenedores cualquier impuesto sobre la renta derivado de cada Distribución, excepto en el caso de que los Tenedores estén exentos o sean fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros;

(xii) el régimen fiscal descrito en el artículo 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR resulta aplicable al Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR. De esta forma, en todo momento, el Fiduciario a través del Asesor Contable y Fiscal, tendrá la obligación de vigilar el cabal cumplimiento por parte del Fideicomiso de los requisitos establecidos en dicho artículo;

(xiii) será responsabilidad del Fiduciario, a través del Asesor Contable y Fiscal, determinar el Resultado Fiscal, así como la Utilidad Fiscal o, en su caso, Pérdida Fiscal por CBFIs;

(xiv) los Tenedores de los CBFIs deberán acumular el Resultado Fiscal que les distribuya el Fiduciario o el custodio correspondiente, y podrán acreditar el ISR que les sea retenido;

(xv) Cada custodio deberá retener a los Tenedores el ISR sobre el monto de cada Distribución de Efectivo que se les realice con base en la fracción VI del artículo 187 de la LISR, salvo en el hecho de que los Tenedores se encuentren exentos del pago de dicho impuesto o, bien, se trate de Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros;

(xvi) Que en el caso en que también exista arrendamiento de Inmuebles destinados al hospedaje, el Fiduciario deberá observar lo siguiente:

a. El Fiduciario deberá percibir directamente los ingresos provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas sin que pueda recibir los ingresos por servicios adicionales vinculados con el alojamiento, tales como ingresos por consumos de alimentos, bebidas, teléfono e internet, entre otros. En caso contrario, el Fideicomiso dejará de ser





**Dr. Miguel Ángel Ibañez Camacho**  
NOTARIO 117 DEL ESTADO DE MÉXICO

considera que el Fideicomiso que cumple con los requisitos a que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR y tendrá el tratamiento fiscal que corresponda en los términos de las demás disposiciones fiscales.

b. La persona que preste los servicios adicionales vinculados con el alojamiento, sea contribuyente del Título II de la LISR y deberá expedir los comprobantes fiscales correspondientes por la prestación de dichos servicios.

(xvii) Los Tenedores no podrán considerar como impuesto acreditable el IVA acreditado por el Fideicomiso, tampoco podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso. Los Tenedores no podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución del balance a su favor, generado por las operaciones del Fideicomiso o por los impuestos a los que se refiere el Fideicomiso, de conformidad con el artículo 74 del Reglamento de la LIVA;

(xviii) Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto. De lo anterior, el Fiduciario asumirá responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso;

(xix) Los Tenedores establecen que, con excepción de lo estipulado en el Fideicomiso, los CBFIs no les otorgan derecho alguno sobre los Activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso; y

(xx) Las instituciones del Sistema Financiero no podrán efectuar retención del ISR por los intereses que paguen al Fideicomiso, siempre que se cumplan los requisitos del artículo 187 de la LISR.

**27.3 Consideraciones Fiscales Generales.** De conformidad con la LISR, los fideicomisos constituidos bajo las leyes de México que califican como Fibra constituyen vehículos transparentes para efectos fiscales. Por tanto, las personas que adquieran los CBFIs emitidos por el Fideicomiso deben reportar su parte correspondiente de ingresos gravables obtenidos a través del Fideicomiso.

En consecuencia, los Tenedores de los CBFIs estarán obligados a pagar ISR sobre las porciones de los ingresos gravables del Fideicomiso pagadas a los mismos como Distribuciones o Distribuciones de Efectivo. Sin embargo, dicha obligación será satisfecha por los intermediarios financieros a través de sus obligaciones de retención de impuestos de conformidad con lo descrito más adelante, por lo que no se tendrán que efectuar pagos de IVA posteriores, el intermediario financiero deberá efectuar la retención de ISR a los residentes en el extranjero, la cual será considerada como pago definitivo.

No se considerará que los Tenedores residentes en el extranjero tienen un establecimiento permanente ("EP") en México por el sólo hecho de ser tener CBFIs emitidos por el Fideicomiso.

**27.4 Distribución del Resultado Fiscal.** El Fiduciario no estará obligado a presentar declaraciones provisionales del ISR. Al final de ejercicio fiscal de que se trate, el Fiduciario estará obligado a distribuir a los Tenedores, en proporción al número de CBFIs pertenecientes a cada uno de ellos, las Distribuciones. De conformidad con la LISR, el Resultado Fiscal anual se calcula sobre la totalidad de ingresos acumulables del año de que se trate menos las deducciones autorizadas por la LISR y pérdidas fiscales acumuladas.

En el supuesto de que el Fideicomiso obtenga una pérdida fiscal, dicha pérdida únicamente podrá ser disminuida contra las utilidades generados por el Fideicomiso durante los próximos 10 (diez) ejercicios, de conformidad con la fracción I del artículo 188 y 9 de la LISR.

El Fideicomiso tendrá la obligación de retener a los Tenedores, el ISR por el Resultado Fiscal que les distribuya, aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho Resultado Fiscal, excepto cuando los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por dicho ingreso. En el caso de que los CBFIs sean colocados entre el gran público inversionista, será el intermediario financiero que tenga en depósito los CBFIs quien deberá realizar la retención del impuesto antes precisado, quedando el Fiduciario eximido de la obligación de efectuar dicha retención.

El intermediario financiero de que se trate no estará obligado a efectuar retención alguna por el Resultado Fiscal del ejercicio del Fideicomiso que distribuya a las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES), puesto que estas califican como no contribuyentes del ISR de acuerdo con lo establecido por la fracción XXI del artículo 79 de la LISR. Asimismo, tampoco deberá de efectuar retención alguna a los fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros a los que se refiere el artículo 153 de la LISR.

El intermediario financiero de que se trate proporcionará a los Tenedores de los CBFIs, a más tardar el 15 de febrero de cada año, una constancia en la que señale la información suministrada por la institución para el depósito de valores; el ISR retenido; el nombre, denominación o razón social del tenedor, y la clave en el RFC del tenedor.

La distribución del Resultado Fiscal del Fideicomiso no se deberá considerar como un pago de dividendos para efectos del ISR, sino como una distribución ordinaria del ingreso obtenido por el Fideicomiso, imputable directamente a los Tenedores de CBFIs (y, por tanto el impuesto retenido por la FIBRA no se considera como una retención sobre dividendos sino como ISR causado respecto a los ingresos ordinarios imputables directamente a los tenedores de CBFIs).

Los Tenedores de los CBFIs que sean residentes para efectos fiscales en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país acumularán el Resultado Fiscal distribuido por el Fiduciario o el intermediario financiero correspondiente, según sea el caso, siempre y cuando estén obligados a efectuar la acumulación de dicho ingreso, y podrán acreditar cualquier impuesto sobre la renta retenido.

Las personas físicas residentes en México considerarán que el Resultado Fiscal distribuido corresponde a los ingresos a que se refiere la fracción II del artículo 114, Capítulo de los ingresos por arrendamiento del Título IV de la LISR.

Cuando la Fiduciaria entregue a los Tenedores de los CBFIs una cantidad mayor al resultado fiscal, la diferencia se considerará como reembolso de capital y disminuirá el costo comprobado de adquisición de dichos certificados.

**27.5 Enajenación de los CBFIs**

**Personas físicas**

Las personas físicas residentes en México que enajenen los CBFIs a través de la BMV o de los mercados reconocidos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción X del artículo 188 de la LISR.

**Personas morales**

La exención antes mencionada no resulta aplicable a personas morales residentes en México, por ello, estas causarán el ISR aplicando la tasa del 30% por la ganancia que generen en la enajenación de los CBFIs, la cual se determinará restando al ingreso que perciban en la enajenación, el costo promedio por CBFI de cada uno de los CBFIs que se enajenen.

El costo promedio de los CBFIs se determinará incluyendo en su cálculo a todos los CBFIs de la misma FIBRA que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, aun cuando no enajene a todos ellos.

El cálculo del costo promedio por CBFI se hará dividiendo el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los CBFIs que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de dichos CBFIs propiedad del enajenante.

El adquirente de los CBFIs deberá retener al enajenante el 10% del ingreso bruto que perciba por ellos, sin deducción alguna, por concepto del impuesto sobre la renta, salvo que el enajenante sea persona moral residente en México o esté exento del pago del impuesto por los ingresos que reciba provenientes de los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso emisor de los CBFIs.

**27.6 Impuesto al Valor Agregado.** De conformidad con la LIVA, las personas físicas o morales que enajenen bienes inmuebles, presten servicios independientes, arrienden activos o importen bienes o servicios a México, están obligadas al pago del IVA sobre los flujos de efectivo a una tasa general del 16%. En términos generales, las actividades de arrendamiento de Inmuebles de la Fibra estarán sujetas al IVA. Cuando el Fideicomiso adquiera o desarrolle propiedades, pagará IVA sobre el valor de la propiedad imputable a los costos de construcción. La Fibra tendrá derecho a la devolución de dicho IVA.

COTEJADO





Los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fideicomiso, tampoco podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso.

No se pagará el IVA por la enajenación de los CBFIs cuando éstos se encuentren inscritos en el RNV y dicha enajenación se realice a través de bolsa de valores en la que se encuentren listados o en los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación.

Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto, siempre que los Fideicomisarios manifiesten por escrito que ejercen esta opción, el Fiduciario manifieste su voluntad de asumir responsabilidad solidaria por el IVA que se tenga que pagar con motivo de las actividades realizadas a través de la FIBRA y se cumplan los demás requisitos establecidos en el artículo 74 del Reglamento de la LIVA.

27.7 Los Tenedores de los CBFIs no se encontrarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

27.8 Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI). Respecto de Bienes Inmuebles aportados, así como cualesquiera Bienes Inmuebles que sean aportados en un futuro al Patrimonio del Fideicomiso y sobre los cuales los Fideicomitentes Adherentes mantengan el Derecho de Reversión, el Fiduciario se encontrará obligado a determinar el cálculo y entero de dicho impuesto conforme a la Legislación Aplicable, o su equivalente, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los supuestos y momentos previstos en la legislación de las entidades federativas y/o municipios de que se trate. En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes para efectos de realizar cualquier pago relacionado con el impuesto referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiera con los recursos que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna.

27.9 Asesor Contable y Fiscal. Como se ha señalado, las disposiciones fiscales que rigen el Fideicomiso son las establecidas en los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR en vigor, así como en la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de la entidad federativa aplicable a la ubicación de los Bienes Inmuebles. A este respecto, se autoriza al Fiduciario la contratación del Asesor Contable y Fiscal, por conducto del cual, el Fiduciario dará cabal cumplimiento de las obligaciones descritas en las secciones 26.2 y 26.3 del Fideicomiso. Los gastos en que incurra el Asesor Contable y Fiscal serán pagados por el Fiduciario conforme la instrucción por escrito que al efecto reciba del Comité Técnico.

27.10 Exclusión de Responsabilidad de Pago por el Fiduciario. El Fiduciario se encontrará exento de la obligación de pagar por cuenta propia el importe de las obligaciones fiscales que graven el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades, por lo que cualquier coste en este sentido será única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste.

27.11 Indemnización al Fiduciario. Las Partes del Fideicomiso se obligan a indemnizar y a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, de cualquier responsabilidad, impuesto, actualización, recargo o multa que pudiera derivarse del posible incumplimiento de las obligaciones fiscales, en el supuesto que el Patrimonio del Fideicomiso llegase a ser insuficiente y por motivo del cual pudiera derivarse el incumplimiento de las obligaciones fiscales.

27.12 Exclusión de Responsabilidad Fiscal del Representante Común. Las Partes reconocen que el Representante Común no es ni será responsable de ninguna obligación fiscal derivada del Fideicomiso (con excepción de los honorarios correspondientes), ni de la presentación, validación o revisión de cualquier Informe, declaración, o documento de naturaleza fiscal.

#### **VIGÉSIMA OCTAVA. SUCESORES Y CESIONARIOS.**

28.1 Cesión de Derechos. Ni los Fideicomitentes, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común podrán ceder sus derechos u obligaciones derivados del Fideicomiso.

#### **VIGÉSIMA NOVENA. RENUNCIA DE DERECHOS.**

29.1 Demora o Renuncia del Ejercicio de Derechos. La demora u omisión por las Partes en el ejercicio de los derechos y recursos previstos en el Fideicomiso o en la ley, en ningún caso se interpretará como una renuncia a los mismos. Igualmente, el ejercicio singular o parcial por las Partes de cualquier derecho o recurso derivado del Fideicomiso no se interpretará como una renuncia al ejercicio simultáneo o futuro de cualquier otro derecho o recurso.

#### **TRIGÉSIMA. RELACIÓN LABORAL.**

30.1 Asuntos Laborales. Ni el Fiduciario ni sus representantes, delegados fiduciarios, empleados, apoderados y demás personal, tendrán, bajo ninguna circunstancia relación laboral alguna o responsabilidad con ninguna persona participante en el Fideicomiso. En caso de suscitarse una contingencia laboral, el Administrador, se obliga a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, sus representantes, delegados fiduciarios, apoderados y demás empleados, de cualquier reclamación laboral, procedimiento sea o no judicial, juicio, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, sanción, acción o resolución que sea promovida, iniciada, emitida o presentada por cualquier persona o autoridad competente en contra del Fiduciario.

#### **TRIGÉSIMA PRIMERA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS.**

31.1 Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. Con posterioridad a la primera Emisión, toda transmisión de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total del número de CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico y deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Lo señalado en el párrafo anterior, se aplica en forma enunciativa, pero no limitativa a:

(i) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo certificados de participación ordinaria (CPOs) o cualquier otro Valor o instrumentos cuyo valor subyacente sea CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso; o cualesquiera otro documento que represente derechos sobre CBFIs;

(ii) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores;

(iii) Cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos y facultades que correspondan a los Tenedores, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por los CBFIs, salvo aquellos previstos por la Circular Única de Emisoras e incluidos en el Fideicomiso; y

(iv) Adquisiciones que pretendan realizar uno o más interesados, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como grupo, asociación de personas o consorcios.

La autorización del Comité Técnico deberá ser previa y por escrito, y se requerirá indistintamente si la adquisición de los CBFIs, Valores y/o derechos relativos a los mismos, se pretende realizar dentro o fuera de bolsa de valores, directa o indirectamente, a través de ofertas públicas o privadas, o mediante cualesquiera otra modalidad o acto jurídico, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultáneas o sucesivas, en México o en el extranjero.

31.2 Otras transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. También se requerirá el voto favorable del Comité Técnico para la celebración de convenios, contratos y cualesquiera otros actos jurídicos de cualquier naturaleza, orales o escritos, en virtud de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, para su ejercicio en una o varias Asambleas de Tenedores, cada vez que el número de votos en su conjunto resulte en un número igual o mayor a cualquier porcentaje del total de los CBFIs que sea igual o superior al 10% (diez por ciento) del número de los CBFIs en circulación.





Miguel Ángel Ibañez Camacho

NOTARIO 117 DEL ESTADO DE MÉXICO

31.3 Procedimiento de la solicitud. La solicitud escrita para efectuar la adquisición deberá presentarse por el o los interesados a efecto de ser considerado por el Comité Técnico y deberá entregarse al Administrador con copia al secretario del Comité Técnico y al Fiduciario, en el entendido de que su falsedad hará que los solicitantes incurran en las sanciones penales respectivas y a los Tenedores y al Administrador, incluyendo a sus subsidiarias y filiales. Dicha solicitud deberá incluir como mínimo, a manera enunciativa y no limitativa, la siguiente información que se deberá proporcionar bajo protesta de decir verdad: —

(a) El número de CBFIs que se pretenden adquirir y una explicación detallada de la naturaleza jurídica del acto o actos que se pretendan realizar; —

(b) La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del Comité Técnico o su equivalente, "trustees" o agentes de terceros, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero; —

(c) La identidad y nacionalidad de los socios, accionistas, mandantes, comitentes, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes y agentes de los solicitantes, en México o en el extranjero; —

(d) La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes, directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos (b) y (c) anteriores; —

(e) Quiénes de los mencionados anteriormente son entre sí cónyuges o tienen parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado; —

(f) Quiénes de todas las personas mencionadas anteriormente son o no, competidores del negocio establecido por el Fideicomiso; y si mantienen o no, alguna relación jurídica económica o de hecho con algún competidor, cliente, proveedor, acreedor o Tenedor de por lo menos un 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación; —

(g) La participación individual que ya mantengan, directa o indirectamente los solicitantes y todos los mencionados anteriormente, con respecto a los CBFIs, valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto a que se refiere la presente Cláusula; —

(h) El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar la adquisición que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; explicando la naturaleza jurídica y condiciones de dicho financiamiento o aportación, incluyendo la descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se vaya a otorgar y revelando además, si ésta o estas personas, directa o indirectamente son o no competidores, clientes, proveedores, acreedores o tenedores de por lo menos un 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación; —

(i) El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones. Asimismo, se deberá establecer si es su deseo o no adquirir 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación o, en su caso, el control del Fideicomiso en virtud de mecanismos o acuerdos de voto o por cualquier otro medio, ya que en este caso adicionalmente se deberá efectuar a través de una oferta pública de compra; y —

(j) En su caso, cualesquier otra información o documentos adicional que se requiera por el Comité Técnico para adoptar su resolución. La información y documentación mencionada en los incisos anteriores, deberá ser proporcionada al Comité Técnico dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábles siguientes a la presentación de la solicitud. —

31.4 Efectos. Si se llegaren a realizar compras o adquisiciones de CBFIs, o celebrar convenios de los restringidos en la presente Cláusula sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico y en su caso sin haber dado cumplimiento a las disposiciones antes citadas, los CBFIs, valores y derechos relativos a los mismos materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, serán nulos y no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que correspondan a los CBFIs o derechos relativos a los mismos. Consecuentemente, en estos casos, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución de crédito o para el depósito de valores del país, o en su caso las similares del extranjero, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores. —

31.5 Pacto expreso. Los Tenedores, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere la presente Cláusula, por el solo hecho de serlo, convienen expresamente en cumplir con lo previsto en la misma y con los acuerdos del Comité Técnico que en su caso adopte. Asimismo, autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda clase de investigaciones y requerimientos de información para verificar el cumplimiento de la presente Cláusula y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en ese momento. —

31.6 Elementos para valoración. El Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, podrá evaluar entre otros aspectos, los siguientes: (i) el beneficio que se esperaría para el desarrollo del negocio implementado por el Fideicomiso; (ii) el posible incremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (iii) la debida protección de los Tenedores; (iv) si el pretendido comprador o adquiriente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo; (v) que el solicitante hubiera cumplido con los requisitos que se prevén en esta Cláusula para solicitar la autorización por cada 10% (diez por ciento) del número de CBFIs y en su caso, los demás requisitos legales aplicables; (vi) la solvencia moral y económica de los interesados; (vii) el mantener una base adecuada de inversionistas; y (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico, incluyendo la posible petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones del interesado u otras cuestiones relacionadas. —

31.7 Término para la resolución. El Comité Técnico deberá de resolver las solicitudes a que se refiere la presente Cláusula dentro de los 3 (tres) meses a partir de la fecha en que se hubiere presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. En cualquier caso, si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico ha resuelto en forma negativa, es decir, negando la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su juicio, reservarse la divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por el Fideicomiso. —

Para el caso en que el Comité Técnico niegue la autorización solicitada conforme lo establecido en el párrafo anterior, en un plazo no mayor a los 2 (dos) meses siguientes deberá acordar el mecanismo conforme al cual los solicitantes puedan enajenar los CBFIs, incluyendo la adquisición proporcional de los mismos por los demás Tenedores conforme a su tenencia y la readquisición de los mismos por el propio Fiduciario. —

31.8 Figuras jurídicas incluidas. Para los efectos de la presente Cláusula, la adquisición de los CBFIs o de derechos sobre los CBFIs, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere esta Cláusula, incluye además de la propiedad y copropiedad de los CBFIs, los casos de usufructo, nudo propietario o usufructuario, préstamo, reporte, prenda, posesión, titularidad fiduciaria o derechos derivados de fideicomisos o figuras similares bajo la legislación mexicana o legislaciones extranjeras; la facultad de ejercer o estar en posibilidad de determinar el ejercicio de cualquier derecho como Tenedor; la facultad de determinar la enajenación y transmisión en cualquier forma de los CBFIs o de los derechos inherentes a los mismos, o tener derecho a recibir los beneficios o productos de la enajenación, ventas y usufructo de CBFIs o derechos inherentes a los mismos. —

31.9- Forma de calcular montos y porcentajes. Para determinar si se alcanzan o exceden los porcentajes y montos a que se refiere esta Cláusula, se agrupan, además de los CBFIs o derechos de que sean propietarios o titulares las personas que pretendan adquirir CBFIs o derechos sobre los mismos, los siguientes CBFIs y derechos: (i) los CBFIs o derechos que se pretendan adquirir; (ii) los CBFIs o derechos de que sea titulares o propietarios personas morales en las que el pretendido

COTEJADO





adquiriente, adquirientes o las personas a que se refiere esta Cláusula, tengan una participación directa o indirecta; o con quienes tengan celebrado un convenio, contrato, acuerdo o arreglo cualquiera, ya sea directa o indirectamente, por virtud de los cuales en cualquier forma puedan influenciar el ejercicio de los derechos o facultades que dichas personas tengan por virtud de su propiedad o titularidad de CBFIs o derechos, incluyendo las hipótesis de "Influencia Significativa" o "Poder de Mando" en los términos de lo dispuesto por la LMV; (iii) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que estén sujetos a fideicomisos o figuras similares en los que participen o sean parte el pretendido adquiriente o pretendidos adquirientes, sus parientes hasta el cuarto grado o cualquier persona actuando por cuenta de o en virtud de algún acuerdo, convenio, contrato o arreglo con el pretendido adquiriente o los referidos parientes; (iv) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que sean propiedad de parientes del pretendido adquiriente, hasta el cuarto grado; y (v) los CBFIs y derechos de los cuales sean titulares o propietarios personas físicas por virtud de cualquier acto, convenio o contrato con el pretendido adquiriente o con cualquiera de las personas a que se refieren los incisos (ii) (iii) y (iv) anteriores; o en relación a las cuales cualquiera de dichas personas pueda influenciar o determinar el ejercicio de las facultades o derechos que les correspondan a dichos CBFIs o derechos sobre los mismos.

**31.10 Excepciones.** Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; y (ii) los mecanismos, incluido el Fideicomiso Nacer, a través de los cuales se controle de manera directa o indirecta, la tenencia de los CBFIs recibidos como contraprestación por la aportación de los Activos Iniciales en la formación de la Fibra por parte de los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y cualesquiera otros que adquiera de tiempo en tiempo.

**31.11 Derechos de Tenedores.** Lo previsto en esta Cláusula de ninguna manera limitará los derechos de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del total del número de CBFIs en circulación a que se refiere el Fideicomiso.

#### **TRIGÉSIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES.**

**32.1 Modificaciones.** El Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre el Fiduciario, el Fideicomitente y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea Ordinaria de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Novena, Décima, Décima Primera, Decima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima Primera, Trigésima Segunda y Trigésima Tercera del Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores por más del 90% (noventa por ciento) del número de CBFIs en circulación. La mayoría de votación antes descrita, no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con futuras reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento legal por parte de alguna autoridad gubernamental.

#### **TRIGÉSIMA TERCERA. OTORGAMIENTO DE PODERES**

**33.1 Facultades Reservadas.** El Fiduciario, bajo ninguna circunstancia, podrá delegar u otorgar poderes para: (i) abrir o cancelar cuentas bancarias del Fideicomiso; (ii) actos de dominio, mismos que deberán ser en todo momento ejercitados por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios; y de igual forma, (iii) el Fiduciario no delegará a los apoderados que se le designe, la facultad para que éstos a su vez puedan otorgar, ser sustituidos y/o revocar poderes en relación con el Fideicomiso. En el ejercicio de cualquier poder, general o especial que el Fiduciario otorgue única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario, los apoderados deberán de notificar por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso.

**33.2 Limitación de los Poderes Otorgados.** Los poderes que se otorguen podrán ser generales o especiales en cuanto a sus facultades, pero siempre estarán limitados en cuanto a su objeto para poder ser ejercitados única y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento y consecución de los fines del Fideicomiso.

**33.3 Obligaciones de los Apoderados.** Cualesquiera poderes que el Fiduciario llegase a otorgar de conformidad con el Fideicomiso, causará las siguientes obligaciones a los apoderados:

(a) Se señalará que los apoderados comparecerán en todos aquellos actos jurídicos en los que intervengan, exclusivamente en carácter de apoderado del Fiduciario respecto del Fideicomiso, bajo ninguna circunstancia podrá considerárseles como delegados fiduciarios.

(b) Los apoderados estarán obligados a revisar todos y cada uno de los documentos y trámites que se lleven a cabo en términos del poder que se le otorgue, así como de informarle mensualmente por escrito al Fiduciario sobre los actos celebrados y formalizados, derivados del ejercicio del poder que para dichos efectos se le haya otorgado.

(c) Se deberá transcribir en cualquier instrumento en el que se otorgue algún poder, así como en aquellos en los que posteriormente se ejercite, la siguiente obligación del apoderado:

"El apoderado se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus delegados fiduciarios, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros que se deriven o relacionen con el otorgamiento o ejercicio del poder. La obligación de indemnizar se dispara únicamente cuando sea determinado por autoridad competente en sentencia ejecutoriada, elevada a rango de cosa juzgada".

(d) Se señalará expresamente la limitación de que el apoderado no podrá delegar ni sustituir los poderes que se le otorguen.

(e) Se deberá transcribir en cualquier instrumento en donde se otorgue algún poder o en aquellos en donde se ejercite, la estipulación expresa de que todos los pagos de gastos generados por el otorgamiento del poder respectivo serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste, sin que ello genere una responsabilidad para el Fiduciario.

(f) En el supuesto de que se llegasen a otorgar poderes generales o especiales con facultades para pleitos y cobranzas para ser ejercitados frente a autoridades jurisdiccionales, se deberá de establecer que para el ejercicio del respectivo poder, el apoderado deberá de contar previamente con una carta de autorización para dichos efectos, en el cual se indicará y se detallará la persona contra la cual se ejercitará el poder. A su vez, el apoderado quedará obligado de informar mensualmente al Fiduciario el estado del juicio correspondiente, indicando la autoridad competente ante la cual se está llevando a cabo.

(g) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los apoderados, establecidas en esta Cláusula, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque, sin responsabilidad y sin necesidad de instrucción previa del Comité Técnico, los poderes otorgados.

#### **TRIGÉSIMA CUARTA. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES.**

**34.1** Los Fideicomitentes, el Administrador y el Comité Técnico se obligan a proporcionar al Fiduciario cuando este se lo solicite, la información que se les requiera para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 115 de la LIC y demás disposiciones aplicables dictadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

El Fiduciario podrá abstenerse de dar cumplimiento a las instrucciones que reciba, conforme al Fideicomiso, si no le es proporcionada la información a que se hace referencia en el párrafo anterior.

Las partes del Fideicomiso están en todo momento de acuerdo en que el Fiduciario pueda proporcionar toda la información relacionada con el Fideicomiso (incluso la proporcionada por el Fideicomitente, los Fideicomisarios, la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico, e incluyendo el texto del contrato de Fideicomiso) a aquellas personas con las que deba entrar en relaciones de negocios para efecto de poder cumplir con los fines del referido Fideicomiso, exclusivamente con base en las disposiciones o normas en materia de prevención de lavado de dinero o apoyo a grupos terroristas.

#### **TRIGÉSIMA QUINTA. INTEGRIDAD Y DIVISIÓN.**

**35.1** Integridad y División. Si cualquier disposición del Fideicomiso es declarada nula o inválida, las demás disposiciones



# Dr. Miguel Ángel Ibañez Camacho

NOTARIO 117 DEL ESTADO DE MÉXICO



permanecerán válidos y eficaces, tal y como si la disposición declarada nula o inválida no hubiese sido incluida. -----

## TRIGÉSIMA SEXTA ENCABEZADOS.

36.1 Encabezados. Los encabezados utilizados al principio de cada una de las Cláusulas, las secciones e incisos constituyen solamente la referencia de las mismas y no afectarán su contenido o interpretación. Asimismo, cuando se haga referencia a un Anexo, se tendrá el mismo por reproducido como si a la letra se insertase. -----

## TRIGÉSIMA SÉPTIMA. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN.

37.1 Ley Aplicable y Jurisdicción. Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del Fideicomiso, las Partes se someten a las leyes federales de México. Las Partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del Fideicomiso a los tribunales competentes en la Ciudad de México. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro. (.....)

## DOS.- PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO.

Por escritura ciento dos mil ciento treinta y dos, fecha primero de febrero del año dos mil dieciocho, ante la Fe del Licenciado Juan José Aguilera Zubirán, Notario Público número sesenta y seis del Municipio de Ecatepec de Morelos Estado de México, donde se hizo constar: EL CONVENIO MODIFICATORIO Y RE-EXPRESIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO F/3277 (EL "FIDEICOMISO"), QUE CELEBRARON POR UNA PARTE GRUPO NAGOIN, S.A. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE, REPRESENTADO POR SU REPRESENTANTE LEGAL JORGE NACER GOBERA (EN LO SUCESIVO EL "FIDEICOMITENTE"); POR OTRA PARTE, BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, COMO FIDUCIARIO (EN LO SUCESIVO EL "FIDUCIARIO"), REPRESENTADO PARA ESTE ACTO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS PEDRO IZQUIERDO RUEDA Y TALINA XIMENA MORA ROJAS; Y POR ÚLTIMO CI BANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE LOS CBFIS (EN LO SUCESIVO EL "REPRESENTANTE COMÚN"; Y CONJUNTAMENTE EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO Y EL REPRESENTANTE COMÚN, LAS "PARTES"), REPRESENTADO PARA ESTE ACTO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS LEGALES RICARDO ANTONIO RANGEL FERNÁNDEZ MACGREGOR Y PATRICIA FLORES MILCHORENA, De la cual copio en su parte conducente lo que es del tenor literal siguiente: -----

..... **CUARTA.- PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.** 4.1.- Bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera: a. Con la Aportación Inicial; b. Con cualquier bien o derecho aportado de manera adicional o futura de conformidad con las Cláusulas 2.4 y 2.5 anteriores; c. Con la aportación de los Derechos de Arrendamiento y los recursos derivados de los mismos; d. Con los Recursos Derivados de la Emisión; e. Con las cantidades derivadas del cobro de las Rentas; f. Con los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquirieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquéllos que sean aportados por sus respectivos propietarios o titulares al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la primera Emisión y por cuya aportación reciban efectivo, CBFIs u otros bienes o derechos. ....

**QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO.-** 5.1. Fines del Fideicomiso. Conforme a lo establecido en el artículo 187 (ciento ochenta y siete) fracción II de la LISR (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo), el fin principal del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción y/o operación y/o desarrollo de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a las Fibras les sea permitido realizar, incluido el hospedaje para permitir el alojamiento de personas.- El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de cada Emisión o de la emisión de valores representativos de deuda; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Activos; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna, las siguientes: a. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar Colocaciones entre el público inversionista, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval y/o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente (nacional o extranjero), para obtener y llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización (nacional o extranjero); b. Llevar a cabo cada Emisión de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico Inicial o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en los términos y con las características que determinen; c. Realizar ofertas públicas de CBFIs y su Colocación (pudiendo ser o no al amparo de un Programa) conforme a las autorizaciones que expida la CNBV; emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso; d. Realizar Emisiones adicionales (incluyendo, en su caso, mediante trámite de actualización de inscripción) que no impliquen una Colocación con el objetivo de (i) llevar a cabo la suscripción de CBFIs por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (iii) ser entregados para el cumplimiento de los planes de compensación a funcionarios o empleados del Administrador que, en su caso, determine la Asamblea de Tenedores; y/o (iv) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; e. Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban Convenios de Aportación y Adhesión, como contraprestación por la aportación de Activos, en el entendido de que los CBFIs que emita para este fin en particular no necesariamente serán colocados mediante oferta pública; f. Emitir CBFIs objeto de planes de compensación de empleados, funcionarios y Ejecutivos que en su caso autorice la Asamblea de Tenedores; g. En atención a lo señalado en los incisos anteriores, según sea aplicable, y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los trámites y procedimientos, y suscribir los documentos necesarios o convenientes para llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV y su listado en el listado de valores autorizados para cotizar de la BMV, y el depósito del Título en Indeval, así como cualesquiera otros actos, trámites y, en su caso, documentos relativos a una colocación de CBFIs en el extranjero; h. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo Valores representativos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, mediante oferta pública y/o privada y en su caso al amparo de un Programa y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos Valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables; i.- Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico Inicial o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, los Documentos de Emisión así

COTEJADO





como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación; j. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, en su caso, los Convenios de Aportación y Adhesión y adquirir la propiedad de los Activos Iniciales y de cualesquiera otros Activos (i) con los Recursos Derivados de la Emisión (ii) con cualesquiera otros recursos o (iii) mediante la entrega de CBFIs a sus propietarios o titulares; k. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs o los valores representativos de deuda o de cualquier otro derecho a ser emitidos por el Fideicomiso, de tiempo en tiempo, o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el Fideicomiso, y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos; l. Previa instrucción del Comité Técnico, en su caso, llevar a cabo ofertas y/o Colocaciones de CBFIs en el extranjero, sujeto al cumplimiento de las disposiciones legales aplicables, previa aprobación de la Emisión respectiva por la Asamblea de Tenedores; m. Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión; n. Abrir a nombre del Fideicomiso, así como administrar, operar y mantener con Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero o con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; o. Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas; p. Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines; q. Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Activos y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el Fideicomiso; r. Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo a través de Indeval en los términos establecidos en el Título y el Fideicomiso, de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, y dar a conocer cada Distribución de Efectivo a través del EMISNET con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se lleve a cabo dicha Distribución de Efectivo; s. Cobrar, recibir y administrar las Rentas y emitir las facturas correspondientes a dichas Rentas (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de agente del Fiduciario), así como cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso; t. Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del Fideicomiso y la Legislación Aplicable, así como con las instrucciones que para tales efectos reciba del Fideicomitente respectivo; u. Celebrar, a través del Administrador, los Contratos de Arrendamiento y cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico; v. Realizar, a través del Administrador, la administración, cobranza y ejecución derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Administrador; w. Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico incluyendo el Comité Técnico Inicial, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo sin limitar la contratación de seguros, la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación, entre otros; x. Cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al Fideicomiso;...z. Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el Fideicomiso; aa. Pagar con los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso directamente, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable, los contratos que celebre, disposiciones del Fideicomiso, los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión, Gastos de Mantenimiento de la Emisión y cualesquiera otros gastos, según le instruya el Comité Técnico; bb. Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, con la información que le sea preparada y proporcionada por el Administrador; cc. Presentar, a través del Administrador, de conformidad con la información que le sea preparada y proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso; dd. En caso de ser necesario, someter a través del Administrador, a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 (treinta y cuatro) y 36 (treinta y seis) del CFF, necesarios para llevar a cabo (así) los fines del Fideicomiso; ee. Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental; ff. Participar como socio mayoritario en el Administrador u (así) cualquier otra sociedad civil o entidad permitida bajo la Legislación Aplicable, y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio del Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social o participación en dichas entidades; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y de las demás sociedades o entidades, y a sus representantes y apoderados; gg. Participar como asociado, o de cualquier otra manera, en la asociación gremial que agrupe a las Fibras o empresas del ramo, en la cual será representado por el Administrador, incluyendo sin limitar la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias; hh. Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico, ya sea de manera directa o por el o los delegados que al efecto designe, para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución del Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes generales para actos de dominio, para abrir, cancelar cuentas bancarias, así como, para suscribir, avalar títulos de crédito, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (ii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Tercera del Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados); ii. En caso de efectuarse una colocación fuera del territorio mexicano, proporcionar a los Tenedores residentes en el extranjero que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos; jj. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, convenios, acuerdos, instrumentos o documentos, incluidos títulos de crédito y documentos de garantía, así como realizar todos los actos necesarios o convenientes a efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Activos, cobranza de los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, todos los contratos, convenios, documentos y/o acuerdos necesarios y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso; kk. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las





Dr. Miguel Ángel Ibañez Camacho  
NOTARIO 117 DEL ESTADO DE MÉXICO

instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y, en su caso, adquirir Derechos de Arrendamiento; cuando otorgar al efecto garantías reales con la totalidad o parte el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que dichos financiamientos puedan tener además garantías reales o personales de cualquier tercero. Al efecto, deberá respetarse en todo caso los límites de deuda e índices de cobertura a que se refiera la Circular Única de Emisoras o cualquier otra disposición o ley aplicable; ll. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, operaciones financieras derivadas (que estén o no relacionadas con los financiamientos que en su caso obtenga el Fideicomiso) tales como coberturas de tasas de interés o de tipo de cambio; mm. En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico; nn. Previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores, establecer un Fondo de Recompra y con base en dicho Fondo de Recompra, efectuar la compra de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, de acuerdo con la Legislación Aplicable y las reglas de operación del Fondo de Recompra; oo. Efectuar la compra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, para los planes de compensación e incentivos de Ejecutivos, en su caso y de conformidad con la Legislación Aplicable; pp. Efectuar la primera Emisión de conformidad con las instrucciones aprobadas de la Asamblea de Tenedores; qq. En caso que el Fideicomiso se pretenda extinguir, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso; rr. Entregar o en su caso proporcionar acceso al Representante Común o a quien éste mismo designe, toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso, en un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles posteriores a la fecha de recepción de la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información; ss. Proporcionar acceso irrestricto al Administrador, o a quien éste designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso; tt. Realizar previa instrucción del Comité Técnico Inicial o del Comité Técnico, según corresponda, o de conformidad con la autorización de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una "partnership" o "disregarded entity" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos con anterioridad a la Emisión de que se trate, y para elegir antes o al momento de la Emisión para ser tratados como una "association taxable as Corporation" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América; uu. En caso de realizarse colocaciones en los Estados Unidos de América, entregar a cada tenedor de CBFIs y a cada Intermediario Colocador internacional (según sea designado por dicho tenedor), una vez solicitado por dicho tenedor o Intermediario Colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el U.S. Securities Act of 1933, vigente (el "Securities Act"), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como "restricted securities" (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del Securities Act, al menos de que el Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) del U.S. Securities Exchange Act of 1934, vigente (el "Exchange Act"), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b) bajo el Exchange Act; vv. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, con la participación del Asesor Contable y Fiscal, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como "passive foreign investment company" (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal que resulte aplicable; ww. Participar en co-inversiones u otras asociaciones con terceros en términos del Fideicomiso; y.- xx. En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con el Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables. .... **NOVENA. COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUTORIA, COMITÉ DE PRÁCTICAS, COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMITÉ DE COMPENSACIONES** -.....9.1.4 **Facultades del Comité Técnico.** El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades indelegables.....iv.....**Cuando las operaciones en cuestión sean por un valor menor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso**, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola, **serán aprobadas por el Administrador**, quien podrá instruir al Fiduciario los actos tendientes a su formalización, en el entendido que todas las inversiones que realice el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico o del Administrador deberán documentarse por escrito. ....**DÉCIMA. ADMINISTRADOR.**- 10.1 **Designación del Administrador.** El Fideicomitente, previa instrucción por escrito al Fiduciario, nombrará al Administrador inicial, quien deberá cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el Fideicomiso y deberá convenir en el respectivo Contrato de Administración, el cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el Fideicomiso y dicho contrato.- 10.2 El Fideicomiso deberá ser socio del Administrador y su parte social no deberá ser en ningún momento menor al 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento) de dicha sociedad civil.- 10.3 El Fiduciario celebrará con el Administrador el Contrato de Administración respectivo conforme al formato que se agrega al Fideicomiso como **Anexo "B"** y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador. En términos del artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 9 de la Circular Única de Emisoras, el Contrato de Administración deberá prever lo siguiente: 1.- Los términos y condiciones a los que se ajustará en el ejercicio de sus facultades de actos de administración y de dominio (en términos de la Cláusula Décima, sección 10.6 siguiente).- 2.- Que el esquema de compensación, comisiones e incentivos esté establecido de tal forma que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores.- 3.- El régimen de responsabilidad del Administrador, incluyendo el pago de daños y perjuicios, salvo que se pacten penas convencionales.- 4.- La obligación de entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones.- 5.- La obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mayor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.- 10.4 A menos que se especifique lo contrario en el Fideicomiso, el Fiduciario deberá actuar exclusivamente de conformidad con las instrucciones del Administrador; siempre y cuando dichas instrucciones sean conforme a lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración.- 10.5 **Sujeto a los términos del Fideicomiso y el Contrato de Administración, el Fiduciario faculta y autoriza al Administrador llevar a cabo todos y cada uno de los actos que sean necesarios o convenientes para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso**, de los Servicios de Administración, salvo que dichos actos o actividades se encuentren expresamente reservadas a favor del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores. Para efectos de que no haya lugar a dudas, el Administrador no estará autorizado ni contará con facultades y no podrá instruir al Fiduciario, respecto de los asuntos que corresponde instruir al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, conforme al Fideicomiso. Asimismo, se acuerda que el Administrador podrá en todo momento subcontratar prestadores de servicios para el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso y/o el Contrato de Administración (esta facultad del Administrador deberá incluirse expresamente en el Contrato de Administración).- 10.6 El Fiduciario otorgará al Administrador y a aquellos individuos designados por éste, un poder ante notario público para actuar como apoderado del Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter respecto del Fideicomiso, con las siguientes facultades, mismas que deberán ajustarse a los términos previstos en la Cláusula Trigésima Tercera del Fideicomiso: (i) Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2,554 del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás estados de la República Mexicana, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitación, las siguientes: representar el Fideicomiso ante autoridades federales, estatales, municipales, administrativas y judiciales, y firmar los instrumentos que se requieran para ejercitar dicho poder; ejercer y exigir toda clase de derechos y tomar cualquier acción ante todas y cualesquiera autoridades; someterse a

COTEJADO





cualquier jurisdicción; promover y desistirse aún de un procedimiento de amparo; presentar demandas y denuncias penales, llevar demandas, asistir al Ministerio Público y otorgar perdones; articular posiciones; presentar pruebas, objetar, aceptar y cancelar todo tipo de garantías y realizar todas las demás acciones que esté expresamente previstas por la ley; en el entendido que el apoderado no podrá hacer cesión de bienes.- (ii) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2,554 del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás estados de la República Mexicana, para celebrar, modificar, realizar y terminar contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que esté directa o indirectamente relacionados con los fines del Fideicomiso.- El otorgamiento de dichos poderes no libera ni al apoderado ni al Fiduciario de sus obligaciones al amparo del Fideicomiso.- 10.7 De los gastos incurridos para la prestación de los Servicios de Administración, el Administrador tendrá derecho al reembolso de dichos gastos, y el Fiduciario deberá pagar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso al Administrador, dichos montos con base en un presupuesto autorizado anualmente por el Comité Técnico.- 10.8 El Administrador deberá prestar al Fiduciario los Servicios de Administración, conforme a los términos y condiciones previstas en el Contrato de Administración. Asimismo, deberá cumplir con las demás obligaciones que se establezcan en el Fideicomiso, el Título y demás convenios y contratos relativos.- 10.9 El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, podrá ser destituido por la Asamblea de Tenedores ante la existencia de una Conducta de Destitución, para lo cual se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) del número de CBFIs en circulación. Asimismo, podrán ser destituido por la Asamblea de Tenedores sin mediar Conducta de Destitución cuando dicha remoción sea aprobada por el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación.- Como consecuencia de lo anterior: (i) El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso dejará de ser el administrador del Fideicomiso y se estará a lo previsto por el Contrato de Administración respectivo; y (ii) El administrador sustituto será designado como administrador del Fideicomiso por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, debiendo el Fiduciario celebrar el Contrato de Administración respectivo.- En todo caso, el Comité Técnico tendrá la obligación de cuidar que en ningún momento falte la designación de un Administrador y de los Ejecutivos.- **DÉCIMA PRIMERA. INVERSIONES EN ACTIVOS.- 11.1 Criterios de Elegibilidad.** A efecto de realizar inversiones en Activos, dichos Activos deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos la siguiente: a. Ser (i) Inmuebles destinados al arrendamiento, que se desarrollen con la finalidad de ser destinados al arrendamiento y/ al servicio de hospedaje; o (ii) derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de Inmuebles.- b. Estar localizados dentro de México.- c. Ser Activos pertenecientes, entre otros, a los subsectores de educación, oficinas, centros comerciales, hospitalario o de uso mixto.- d. Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.- e. Que se haya efectuado un due diligence llevado a cabo por abogados, contadores, ingenieros y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del Inmueble.- f. Que se cuente con el avalúo respectivo realizado por un tercero independiente que de soporte al precio de adquisición propuesto del Activo.- g. Cuando el Activo pertenezca a alguna Persona integrante del Fideicomiso Nacer o cualesquiera Personas Relacionadas, la adquisición respectiva deberá contar con el acuerdo previo del Comité de Prácticas.- Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados, de tiempo en tiempo, por acuerdo de la Asamblea de Tenedores.- **11.2 Exclusividad.** Siempre y cuando el Fideicomiso Nacer sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación: los Fideicomitentes Adherentes Iniciales tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan de enajenar cualquier Activo, del que a la fecha de la primera Emisión, en lo individual o a través de otra entidad de la que sean mayoritariamente propietarios, o respecto de la cual los Fideicomitentes Adherentes Iniciales formen parte del mismo Grupo Empresarial (conforme dicho término se define en la LMV), sean titulares de manera directa o indirecta, del 50% (cincuenta por ciento) o más de los derechos de propiedad de dicho Activo, y siempre que cumpla sustancialmente con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Esta notificación deberá efectuarse, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.- Las obligaciones a cargo de los Fideicomitentes Adherentes Iniciales a que se refiere el párrafo anterior deberán establecerse de manera expresa en los correspondientes Convenios de Aportación y Adhesión que celebren dichas personas.- El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los Activos en los términos indicados por el Fideicomitente Adherente Inicial, o si declina la inversión. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Fideicomitente Adherente Inicial dentro del plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente Inicial en libertad de enajenar el Activo respectivo.- **11.3 Co-inversión; Otras Modalidades de Adquisición.** El Comité Técnico o, en su caso la Asamblea de Tenedores, podrá evaluar y en su caso acordar la co-inversión con terceros en la adquisición de Activos.- El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, al acordar las co-inversiones a que se refiere el párrafo anterior deberá definir los términos y condiciones de las mismas, así como los supuestos de terminación, los procedimientos necesarios al efecto y los mecanismos de resolución de controversias, debiendo contar el efecto con la opinión favorable del Comité de Prácticas.- Por otro lado, cuando así lo hubiere recomendado el Administrador, el Comité Técnico podrá evaluar y, en su caso, aprobar que se realicen adquisiciones de Activos con pagos diferidos u otras modalidades.- **11.4 Período Mínimo de Inversión.** Cualquier Activo que sea transmitido al Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso, no podrá ser enajenado sin haber cumplido con el Período Mínimo de Inversión, salvo los casos de excepción previstos en el presente Fideicomiso.-.....";

**TRES.- SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO.** Por escritura ciento dos mil quinientos cuarenta y seis, de fecha veintinueve de mayo del año dos mil dieciocho, ante la Fe del Licenciado Juan José Aguilera Zubirán, Notario Público número sesenta y seis del Municipio de Ecatepec de Morelos Estado de México, donde se hizo constar: EL SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO del CONTRATO DE FIDEICOMISO (IRREVOCABLE IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO F/3277 (EL "FIDEICOMISO"), QUE CELEBRARON POR UNA PARTE GRUPO NAGOIN, S.A. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE, REPRESENTADO POR SU REPRESENTANTE LEGAL JORGE NACER GOBERA (EN LO SUCESIVO EL "FIDEICOMITENTE"); POR OTRA PARTE, BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, COMO FIDUCIARIO (EN LO SUCESIVO EL "FIDUCIARIO"), REPRESENTADO PARA ESE ACTO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS PEDRO IZQUIERDO RUEDA Y TALINA XIMENA MORA ROJAS; Y POR ÚLTIMO CI BANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE LOS CBFIS (EN LO SUCESIVO EL "REPRESENTANTE COMÚN"; Y CONJUNTAMENTE EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO Y EL REPRESENTANTE COMÚN, LAS "PARTES"), REPRESENTADO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS LEGALES RICARDO ANTONIO RANGEL FERNÁNDEZ MACGREGOR Y PATRICIA FLORES MILCHORENA; por medio del cual se modificaron las secciones 8.7 (ocho punto siete) y 8.8 (ocho punto ocho) de la cláusula octava del fideicomiso antes mencionado, así como la adición de la sección 8.12 (ocho punto doce) a dicha cláusula y la modificación a la cláusula novena, sección 9.1.2 (nueve punto uno punto dos) y trigésima primera, sección 3.1.9 (tres punto uno punto nueve) del FIDEICOMISO "F/3277" ("F diagonal tres dos siete





Dr. Miguel Ángel Ibañez Camacho  
NOTARIO 117 DEL ESTADO DE MÉXICO

siete"), "FIDEICOMISO FIBRA EDUCA", de cuya escritura en su parte conducente transcribo: -----

**Texto anterior:** "OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES... 8.7 Nulidad de los Acuerdos. Cualquier disposición adoptada en contraposición a lo previsto en esta Clausula será nula y no tendrá efecto legal alguno.- Actas de Asamblea de Tenedores. De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la sesión como presidente y secretario la cual se deberá entregar en ese mismo momento al Representante Común y a cualesquiera otro asistente que lo solicite, debidamente firmada. Al acta se agregará la lista de asistencia firmada por los Tenedores presentes en la Asamblea y por el escrutador.- 8.8 Las actas y demás datos y documentos relacionados con la instalación y votación, así como con los asuntos discutidos y/o resueltos durante las Asambleas de Tenedores, serán conservados por el Representante Común. El Representante Común enviará al Fiduciario a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores de que se trate, copia simple de los documentos relacionados con la instalación y votación de dicha Asamblea de Tenedores, y un tanto original del acta levantada y del legajo que la acompañe. Asimismo, el Representante Común tendrá la obligación de entregarle una copia simple de dicha documentación al Administrador cuando este último lo solicite por escrito. Los Tenedores podrán, en todo tiempo, consultar las actas y legajos conservados por el Representante Común y solicitar que a expensas de dichos Tenedores, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.- Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI del que sean titulares. Asimismo, para efectos de claridad y para el cómputo de la votación, aquellos Tenedores que se abstengan de votar algún punto del orden del día en una Asamblea de Tenedores, serán considerados para efectos del quórum de asistencia pero no para efectos de la votación, es decir, no se considerará que hayan emitido su voto de manera afirmativa o negativa .... " **Texto a partir del presente segundo Convenio Modificador:-** "OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES... 8.7 Nulidad de acuerdos. Cualquier disposición adoptada en contraposición a lo previsto en esta Clausula será nula y no tendrá efecto legal alguno.- 8.8 Actas de Asamblea de Tenedores. De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la sesión como presidente y secretario la cual se deberá entregar en ese mismo momento al Representante Común y a cualesquiera otro asistente que lo solicite, debidamente firmada. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la Asamblea y por el escrutador.- Las actas y demás datos y documentos relacionados con la instalación y votación, así como con los asuntos discutidos y/o resueltos durante las Asambleas de Tenedores, serán conservados por el Representante Común. El Representante Común enviará al Fiduciario a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores de que se trate, copia simple de los documentos relacionados con la instalación y votación de dicha Asamblea de Tenedores, y un tanto original del acta levantada y del legajo que la acompañe. Asimismo, el Representante Común tendrá la obligación de entregarle una copia simple de dicha documentación al Administrador cuando este último lo solicite por escrito. Los Tenedores podrán en todo tiempo, consultar las actas y legajos conservados por el Representante Común y solicitar que a expensas de dichos Tenedores, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.- Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomara coma base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI del que sean titulares. Asimismo, para efectos de claridad y para el cómputo de la votación, aquellos Tenedores que se abstengan de votar algún punto del orden del día en una Asamblea de Tenedores, serán considerados para efectos del quórum de asistencia pero no para efectos de la votación, es decir, no se considerará que hayan emitido su voto de manera afirmativa o negativa... 8.12 Votación del Fideicomiso Nacer en Asamblea de Tenedores.- (a) Mientras que el Fideicomiso Nacer sea titular de hasta el 30% (treinta por ciento) de los CBFIs en circulación, ejercerá en Asamblea de Tenedores el derecho de voto que le otorga cada uno de los CBFIs de los que sea propietario.- (b) Mientras que el Fideicomiso Nacer sea titular de entre 30% (treinta por ciento) y hasta 40% de los CBFIs en circulación, ejercerá en Asamblea de Tenedores el derecho de voto que le otorga los CBFIs de los que sea propietario, de conformidad con lo siguiente: (i) podrá ejercer de manera libre el derecho de voto del 30% (treinta por ciento) de los CBFIs en circulación de las que es titular al momento de la Asamblea de Tenedores de que se trate, y (ii) el derecho de voto correspondiente a los CBFIs restantes será ejercido en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores diferentes al Fideicomiso Nacer. Lo anterior no será aplicable respecto al derecho que tiene el Fideicomiso Nacer, como Tenedor, para nombrar miembros del Comité Técnico en términos del presente Fideicomiso.- (c) Mientras que el Fideicomiso Nacer sea titular de más del 40% (cuarenta por ciento) de los CBFIs en circulación, ejercerá en Asamblea de Tenedores el derecho de voto que le otorga las CBFIs de las que sea propietario, de conformidad con lo siguiente: (i) podrá ejercer de manera libre el derecho de voto del 40% (cuarenta por ciento) de los CBFIs en circulación de las que sea titular al momento de la Asamblea de Tenedores de que se trate, y (ii) el derecho de voto correspondiente a los CBFIs restantes será ejercido en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores diferentes al Fideicomiso Nacer, lo anterior no será aplicable respecto al derecho que tiene el Fideicomiso Nacer, como Tenedor, para nombrar miembros del Comité Técnico en términos del presente Fideicomiso. **Texto anterior:** "NOVENA. COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORIA, COMITÉ DE PRACTICAS, COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMITÉ DE COMPENSACIONES... 9.1.2 Designación del Comité Técnico con posterioridad a la primera Emisión. Posteriormente a la primera Emisión y Colocación, los miembros del Comité Técnico serán designados o ratificados de la siguiente forma: i. De conformidad con lo establecido en la Cláusula 8.10 (d) del Fideicomiso, cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso) Tal designación solo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación. Dichos Tenedores deberán, antes de la designación que hayan realizado de la cantidad de CBFIs de los que sean titulares con anterioridad a la celebración de la Asamblea de Tenedores correspondiente, con el fin de que el Fiduciario compruebe que dicho número de CBFIs es igual o superior al 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación a dicha fecha y determine el número de miembros que pueden designar dichos Tenedores, únicamente podrá realizarse por aquellos Tenedores que cumplan con los requisitos señalados en este inciso en la fecha de su designación. Los miembros designados por los Tenedores, durarán en su encargo 1 (un) año contado a partir de que entren en funciones, salvo el caso en que sean destituidos. En caso de que algún miembro del Comité Técnico sea destituido, deberá permanecer en funciones hasta en tanto el mismo no sea sustituido por el nuevo miembro.- Los Tenedores notificarán por escrito al Fiduciario, con copia al Fideicomitente de la designación que hayan realizado de conformidad con el presente inciso.- ii. Sin perjuicio de lo establecido en el inciso i, anterior, siempre y cuando el Fideicomiso Nacer sea titular de al menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, el Fideicomiso Nacer tendrá derecho exclusivo de designar a los miembros del Comité Técnico que no sean consideradas como Miembros Independientes. El Fideicomiso Nacer notificará por escrito al Fiduciario de la designación que haya realizado de conformidad con la presente Cláusula.- Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Fideicomiso Nacer, podrán ser destituidos (i) por el Fideicomiso Nacer, y/o (ii) en caso de ser aplicable, por la Asamblea de Tenedores cuando a su vez se revoque la designación de todos los miembros del Comité Técnico.- iii. No obstante el número de CBFIs que uno o más Tenedores en grupo de los que puedan ser titulares, en todo momento los Miembros Independientes representarán al menos el 50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno) de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes. Dichos Miembros Independientes serán designados por su

COTEJADO





experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados y/o ratificados, o tratándose del primer Comité Técnico designado para fungir a partir de la primera Emisión y Colocación, su independencia será calificada en la primer Asamblea de Tenedores que se lleve a cabo. - iv.- No habrá requisitos de nacionalidad ni de residencia respecto de los miembros del Comité Técnico. - v.- La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo procederse a efectuarse una nueva designación dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes. - vi.- Una vez efectuada la primera Emisión y Colocación, el Fiduciario únicamente dará curso a las instrucciones y resoluciones emitidas por el Comité Técnico integrado conforme a la información pública disponible, y también dará curso a las instrucciones del Administrador o bien del Representante Común que se realicen de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso. - vii.- El nombramiento como miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de (i) la aceptación del cargo por parte del miembro propietario y, en su caso, del suplente de que se trate en términos idénticos o sustancialmente similares a los del documento que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo "E"**. (ii) copia de la identificación oficial vigente de dicho miembro propietario y, en su caso, de su suplente, en la que aparezca su firma; (iii) en caso de ser Miembro independiente, deberá manifestar adicionalmente por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV. - viii.- Los miembros del Comité Técnico tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones. - ix.- Los miembros propietarios solo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión. - x.- El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designe el Fideicomiso de Nacer, mientras el mismo mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de las CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Nacer, y tendrá voto de calidad en caso de empate. En caso que el Fideicomiso de Nacer deje de mantener la titularidad del porcentaje de CBFIs antes mencionado, el presidente del Comité Técnico será nombrado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos de entre los Miembros Independientes. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos. - xi.- El Representante Común podrá asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas. - xii.- La designación de los miembros del Comité Técnico es honorífica y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, salvo (i) en el caso de los Miembros Independientes; y (ii) que la Asamblea de Tenedores acuerde otra cosa respecto de los demás miembros del Comité Técnico. La Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, acordará una remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las sanas prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, podrá establecer una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie, conforme a lo señalado en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (i) del Fideicomiso. Cualesquiera remuneraciones que en su caso se llegaran a acordar conforme a lo anteriormente previsto, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. - xiii.- En aplicación de LMV y la Circular Única de Emisoras, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados por escrito al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su celebración, para que sean revocados al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en caso de que éstos pertenezcan al Comité Técnico. - Los Tenedores deberán entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador y al Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, en su caso, evidencia de la vigencia de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto, en términos del Fideicomiso. - xiv.- Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Legislación Aplicable, los miembros del Comité Técnico que se designan a partir de la primera Fecha de Emisión tendrán respecto de su cargo y el Fideicomiso, las obligaciones de confidencialidad establecidas para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles en el artículo 34 (treinta y cuatro) de la LMV y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que puedan fungir como miembros del Comité Técnico y entregar dicho convenio al Fiduciario y una copia del mismo al Representante Común. - xv.- Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación de valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad establecidos para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles por los artículos 30 (treinta) a 40 (cuarenta) de la LMV...." **Texto a partir del presente Segundo Convenio Modificatorio: "NOVENA. COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORIA, COMITÉ DE PRÁCTICAS, COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMITÉ DE COMPENSACIONES.... 9.1.2 Designación del Comité Técnico con posterioridad a la primera Emisión.** Posteriormente a la primera Emisión y Colocación, los miembros del Comité Técnico serán designados o ratificados de la siguiente forma: i.- Los miembros propietarios y suplentes del Comité Técnico, sean o no considerados Miembros Independientes, serán nombrados por mayoría de votos de la Asamblea de Tenedores. - Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Fideicomiso Nacer, podrán ser destituidos: (i) por el Fideicomiso Nacer, y/o (ii) en caso de ser aplicable, por la Asamblea de Tenedores cuando a su vez se revoque la designación de todos los miembros del Comité Técnico. - ii.- De conformidad con lo establecido en la Cláusula 8.10 (d) del Fideicomiso, cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso). Tal designación solo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación. - Dichos Tenedores deberán entregar al Fiduciario evidencia escrita o material de la cantidad de CBFIs de los que sean titulares con anterioridad a la celebración de la Asamblea de Tenedores correspondiente, con el fin de que el Fiduciario compruebe que dicho número de CBFIs es igual o superior al 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación a dicha fecha y determine el número de miembros que pueden designar dichos Tenedores. Lo anterior, en el entendido que, para la designación de los miembros del Comité Técnico realizado por los Tenedores, únicamente podrá realizarse por aquellos Tenedores que cumplan con los requisitos señalados en este inciso en la fecha de su designación. - Los miembros designados por los Tenedores, durarán en su encargo 1 (un) año contado a partir de que entren en funciones, salvo el caso en que sean destituidos. En caso de que algún miembro del Comité Técnico sea destituido, deberá permanecer en funciones hasta en tanto el mismo no sea sustituido por el nuevo miembro. - Los Tenedores notificarán por escrito al Fiduciario, con copia al Fideicomitente de la designación que hayan realizado de conformidad con el presente inciso. - iii.- En todo momento los Miembros Independientes representarán al menos el 50% (cincuenta por ciento) más 1 (año) de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será





Dr. Miguel Ángel Ibañez Camacho

NOTARIO 117 DEL ESTADO DE MÉXICO

calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados y/o ratificados, o tratándose del primer Comité Técnico designado para fungir a partir de la primera Emisión y Colocación, su independencia será calificada en la primer Asamblea de Tenedores que se lleve a cabo.- iv.- No habrá requisitos de nacionalidad ni de residencia respecto de las miembros del Comité Técnico.- La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo procederse a efectuarse una nueva designación dentro de las 10 (diez) Días Hábiles siguientes.- vi.- Una vez efectuada la primera Emisión y Colocación, el Fiduciario únicamente dará curso a las instrucciones y resoluciones emitidas por el Comité Técnico integrado conforme a la información pública disponible, y también dará curso a las instrucciones del Administrador o bien del Representante Común que se realicen de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso.- vii.- El nombramiento como Miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de (i) la aceptación del cargo por parte del miembro propietario y, en su caso, del suplente de que se trate en términos idénticos o sustancialmente similares a los del documento que se adjunta al Fideicomiso como Anexo "F"; (ii) copia de la identificación oficial vigente de dicho miembro propietario y, en su caso, de su suplente, en la que aparezca su firma; (iii) en caso de ser Miembro Independiente, deberá manifestar adicionalmente por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24, Segundo párrafo y 26 de la LMV.- viii.- Los miembros del Comité Técnico tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones.- ix.- Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión.- x.- El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designe el Fideicomiso de Nacer, mientras el mismo mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de las CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Nacer, y tendrá voto de calidad en caso de empate. En caso que el Fideicomiso de Nacer deje de mantener la titularidad del porcentaje de CBFIs antes mencionado, el presidente del Comité Técnico será nombrado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos de entre los Miembros Independientes. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos.- xi.- El Representante Común podrá asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas.- xii.- La designación de las miembros del Comité Técnico es honorífica y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, salvo (i) en el caso de los Miembros Independientes; y (ii) que la Asamblea de Tenedores acuerde otra cosa respecto de los demás miembros del Comité Técnico. La Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, acordará una remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las sanas prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, podrá establecer una remuneración para las demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie, conforme a lo señalado en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso i) del Fideicomiso. Cualesquiera remuneraciones que en su caso se llegaran a acordar conforme a lo anteriormente previsto, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.- xiii.- En aplicación de LMV y la Circular Única de Emisoras, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados por escrito al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su celebración, para que sean revelados al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV o los medios que estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en caso de que estos pertenezcan al Comité Técnico.- Los Tenedores deberán entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador y al Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, en su caso, evidencia de la vigencia de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto, en términos del Fideicomiso.- xiv.- Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Legislación Aplicable, los miembros del Comité Técnico que se designen a partir de la primera Fecha de Emisión tendrán respecto de su cargo y el Fideicomiso, las obligaciones de confidencialidad establecidas para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles en el artículo 34 (treinta y cuatro) de la LMV y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que puedan fungir como miembros del Comité Técnico y entregar dicho convenio al Fiduciario y una copia del mismo al Representante Común.- xv.- Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación de valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores.- Deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con las deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad establecidos para las miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles por los artículos 30 (treinta) a 40 (cuarenta) de la LMV...." **Texto anterior:** "TRIGÉSIMA PRIMERA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIs....31.9 Excepciones. Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; y (ii) los mecanismos, incluido el Fideicomiso Nacer, a través de los cuales se controle de manera directa o indirecta, la tenencia de los CBFIs recibidos como contraprestación por la aportación de los Activos Iniciales en la formación de la Fibra por parte de los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y cualesquiera otros que adquiera de tiempo en tiempo...." **Texto a partir del presente Segundo Convenio Modificatorio:** "TRIGÉSIMA PRIMERA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS ... 31.9 Excepciones. Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; (ii) los mecanismos, incluido el Fideicomiso Nacer, a través de los cuales se controle de manera directa o indirecta, la tenencia de los CBFIs recibidos como contraprestación por la aportación de los Activos Iniciales en la formación de la Fibra por parte de los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y cualesquiera otros que adquiera de tiempo en tiempo; (iii) a las adquisiciones de CBFIs, cuando el comprador o adquirente sea una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro regulada; y (iv) a las adquisiciones de CBFIs que se realicen a través de ofertas públicas y ofertas públicas forzosas de adquisición en términos de la Ley del Mercado de Valores ..."

**CUATRO.- TERCER CONVENIO MODIFICATORIO.-** Por escritura ciento cuatro mil quinientos noventa y siete de fecha siete de octubre de dos mil diecinueve, ante la Fe del Licenciado Juan José Aguilera Zubirán, Notario Público número sesenta y seis del Municipio de Ecatepec de Morelos Estado de México, donde se hizo constar: EL TERCER CONVENIO MODIFICATORIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO F/3277 (EL "FIDEICOMISO"), QUE CELEBRARON POR UNA PARTE GRUPO NAGOIN, S.A. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE, REPRESENTADO POR SU REPRESENTANTE LEGAL JORGE NACER GOBERA (EN LO SUCESIVO EL "FIDEICOMITENTE"); POR OTRA PARTE, BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, COMO FIDUCIARIO (EN LO SUCESIVO EL "FIDUCIARIO"), REPRESENTADO PARA ESE ACTO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS SAMANTHA BARQUERA BETANCOURT Y TALINA XIMENA MORA ROJAS; Y POR ÚLTIMO CI BANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE LOS CBFIS (EN LO SUCESIVO EL "REPRESENTANTE COMÚN"; Y CONJUNTAMENTE EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO Y EL REPRESENTANTE COMÚN, LAS "PARTES"), REPRESENTADO PARA ESTE ACTO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS LEGALES MARA PATRICIA SANDOVAL SILVA Y PATRICIA FLORES MILCHORENA. Por medio del cual se modificó el inciso "y" de la sección 5.1 (cinco punto uno) y de adicionó un inciso "ww", se modificaron los incisos d) y g) de la sección 8.10 (ocho punto diez); se agregó un inciso

COTEJADO





xxix en la sección 9.1.4 (nuevo punto uno punto cuatro); se modificó la sección 9.2.2 (nuevo punto dos punto dos); se modificó la sección 9.3.2 (nuevo punto tres punto dos); se adicionaron los incisos s) y t) a la sección 16.1 (dieciséis punto uno); y, se incluyó una cláusula cuadragésima al FIDEICOMISO "F/3277" ("F diagonal tres dos siete siete"), "FIDEICOMISO FIBRA EDUCA". De dicho instrumento copio en su parte conducente lo que es del tenor literal siguiente:-----

-----"CLÁUSULAS.- Cláusula 1. Modificaciones al Contrato de Fideicomiso. Las Partes acuerdan modificar y adicionar las siguientes cláusulas y secciones al Contrato de Fideicomiso, conforme a lo siguiente: Sección 1.1. Fines del Fideicomiso. La Sección 5.1 del Contrato de Fideicomiso (Fines del Fideicomiso) para efectos de (i) modificar el inciso y, y (ii) agregar un inciso ww, los cuales quedarán redactados conforme lo siguiente: "y. Previa Instrucción del Administrador, contratar y remover a consultores, depositarios, expertos y otros agentes y prestadores de servicios para los propósitos y fines del Fideicomiso, en el entendido de que tratándose de su contratación, previa calificación de independencia de dichos expertos por parte del Comité Técnico, en el entendido de que el Administrador deberá verificar que se cumplan con los requisitos adicionales de contratación, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración".- "ww. Cumplir con sus obligaciones al amparo de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la CNBV que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (según sean modificadas de tiempo en tiempo, la "CUAE"); en el entendido, que las actividades, facultades y obligaciones que se establecen en la CUAE para el consejo de administración y director general de un emisor de valores, serán llevadas a cabo por el Comité Técnico y el Fiduciario (ésta último a través de sus delegados fiduciarios y previa Instrucción del Comité Técnico), respectivamente, según lo establecido en la CUAE."- Derivado de lo anterior, se recorre (i) el inciso ww actual al inciso xx y (ii) el inciso xx actual al inciso yy en dicha Sección 5.1, así como todas las referencias cruzadas que hagan referencia a dichos incisos dentro del Contrato Fideicomiso derivado de dicha modificación".-----Sección 1.6. Obligaciones del Fiduciario. La Sección 16.1 del Contrato de Fideicomiso (Obligaciones del Fiduciario) para efectos de agregar de (asi) un inciso (s) y un inciso (t), mismos incisos que quedarán redactados conforme a lo siguiente: "(s) Verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, exclusivamente con base en la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente, el Administrador y el Representante Común, incluyendo, sin limitar, aquella incluida en los reportes a cargo del Administrador, y la relativa a los flujos, como fuente de pago de los CBFIs, y en caso de detectar un error evidente o inconsistencia en la información presentada deberá notificarlo inmediatamente a estos con la finalidad de que dicha información y/o montos sean revisados, y, en su caso, corregidos por la parte responsable. Asimismo, el Fiduciario podrá solicitar a quien corresponda, la información que considere necesaria para validar dichos reportes; y.- (t) Cumplir con sus obligaciones derivadas de la CUAE, precisamente en los términos previstos en el presente Fideicomiso y, según sea el caso, en cumplimiento de las instrucciones previas del Comité Técnico."- Sección 1.7. Indemnización al Fiduciario. La inclusión de la Cláusula Cuadragésima (Indemnización al Fiduciario) de conformidad con la siguiente redacción: "CUADRAGÉSIMA. INDEMNIZACIÓN AL FIDUCIARIO.- 40.1 Responsabilidad e indemnización del Fiduciario. El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las expresamente pactadas en este Fideicomiso, dentro de las cuales no quedan incluidas las fiscales o laborales de ninguna índole, y no será responsable de actos u omisiones de las partes, de autoridades o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento o la ejecución de este Fideicomiso. El Fiduciario en todo momento actuará conforme a lo establecido en el presente contrato, conforme a lo establecido en los contratos y documentos que suscriba en cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso, así como de conformidad con las instrucciones que reciba por escrito del Comité Técnico o de los Fideicomitentes y Fideicomisarios, según sea el caso. Las partes acuerdan que, siempre y cuando el Fiduciario o su personal haya actuado conforme a las instrucciones escritas de los Fideicomitentes y Fideicomisarios y/o el Comité Técnico, según corresponda, dentro de los límites y los términos del presente Fideicomiso y sus obligaciones, los Fideicomitentes y Fideicomisarios estarán obligados a: (i) indemnizar y sacar y mantener en paz y a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, empleados, apoderados y demás personal, en caso de que se presente reclamación, procedimiento, juicio, demanda, responsabilidad, pérdida, daños, sanciones, acciones o sentencias que fueren presentadas, entabladas, dictadas o impuestas por cualquier persona o autoridad competente en contra del Fiduciario, sus consejeros, funcionarios, empleados, apoderados y demás personal; y (ii) para rembolsar al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, empleados, apoderados y demás personal, cualquier costo, gasto o erogación de cualquier naturaleza (incluyendo gastos y honorarios, razonables y debidamente documentados, de asesores legales y abogados) en que incurran, o cualquier daño o perjuicio que sufran en virtud de alguna reclamación, juicio, procedimiento, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, sanción, acción o sentencia entablada, dictada o impuesta en contra del Fiduciario, sus consejeros, funcionarios, empleados, apoderados y demás personal, que determine en forma inapelable una autoridad judicial o administrativa competente, en relación con la validez y legalidad del presente Fideicomiso, o cualesquiera actos realizados por el Fiduciario conforme a las instrucciones que reciba por escrito en los términos del presente Fideicomiso, según sea el caso, salvo que se trate de actos realizados con negligencia, dolo o mala fe del Fiduciario y siempre que esto haya sido así determinado por autoridad competente en sentencia ejecutoriada, elevada a rango de cosa juzgada. Las partes convienen que el Fiduciario sólo responderá hasta cuanto baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso, sin tener responsabilidad personal alguna en el caso de que éste no fuese suficiente para cumplir con las obligaciones que se deriven a cargo del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el presente contrato, por lo que no responderá con su patrimonio propio. Todo lo anterior, sin menoscabo de lo dispuesto por la parte final del Artículo 391 de la LGTOC que obliga al Fiduciario a cumplir con su cometido conforme a lo establecido en el presente Contrato, debiendo actuar como un buen padre de familia, siendo responsable civilmente de las pérdidas o el menoscabo que los bienes o derechos sufran por su culpa, negligencia o mala fe siempre que esto haya sido así determinado por autoridad competente en sentencia ejecutoriada, elevada a rango de cosa juzgada."-----

-----Expuesto lo anterior el compareciente otorga las siguientes:-----

#### CLÁUSULAS

----- ÚNICA.- A solicitud del señor ALFONSO NACER GOBERA, en su carácter de apoderado legal, otorga LA COMPULSA DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO "F/3277" (F, GUION TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE) Y DE SUS CONVENIOS MODIFICATORIOS, denominado "FIBRA EDUCA" celebrado por "GRUPO NAGGIN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como "FIDEICOMITENTE"; "BANCO INVEX", SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, como "FIDUCIARIO" y por "CI BANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE; así como de sus respectivos convenios modificatorios protocolizados mediante los instrumentos que se relacionan en el apartado de antecedentes.-----

#### REPRESENTACIÓN

----- El señor ALFONSO NACER GOBERA, acredita su personalidad, con las escrituras relacionadas en el capítulo de antecedentes y con la copia certificada del instrumento número diecisiete mil trescientos veintiséis, volumen quinientos treinta y cuatro, de fecha catorce de mayo de dos mil veinticuatro, otorgado ante la fe de la Maestra en Derecho Rocío Peña Narváez, notario ciento once del Estado de México, donde se hizo constar el poder otorgado a su favor.-----

----- Manifestando bajo protesta de decir verdad, y apercibido de las penas que les son aplicadas quienes declaran falsamente ante notario, que sus facultades de representación son suficientes para este acto, que son tal y como lo asenté y que dichas facultades no le han sido revocadas ni en forma alguna limitada hasta



Dr. Miguel Ángel Ibañez Camacho

NOTARIO 117 DEL ESTADO DE MÉXICO

esta fecha, lo que declara para todos los efectos legales a que haya lugar

**POR SUS GENERALES**, bajo protesta de decir verdad, manifestó ser mexicano por nacimiento e hijo de padres mexicanos, originario de México, Distrito Federal (hoy Ciudad de México), lugar donde nació el día siete de noviembre de mil novecientos cincuenta y siete, licenciado en actuario, soltero, con domicilio en Calle Iglesia, número dos, Torre "E", piso ocho, Colonia Tizapán, Código Postal cero mil noventa, Alcaldía Álvaro Obregón, en la Ciudad de México.

**YO, EL NOTARIO CERTIFICO:**

I.- Que advertí al compareciente de las penas en que incurre quien declara falsamente ante notario, en los términos de Ley.

II.- Que en cumplimiento al artículo ochenta de la Ley del Notariado del Estado de México, me cercioré de la identidad del compareciente con su identificación original y vigente, cuya copia que certifico concuerda con él, la que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "A", quien a mi juicio tiene capacidad legal para este acto y se encuentra libre de toda coacción o violencia, por no haber signo en contrario.

III.- Que lo relacionado e inserto concuerda fiel y exactamente con sus originales a los que me remito y tuve a la vista.

IV.- Que me fueron exhibidas copias certificadas de todos y cada uno de los instrumentos que se relacionan en el capítulo de antecedentes de este instrumento.

V.- Que en cumplimiento a lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y su Reglamento, el suscrito notario dio al compareciente, el aviso de privacidad correspondiente, mismo que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "B".

VI.- Que enterado del mismo manifestó su conformidad con este instrumento y así lo otorga firmándolo e imprimiendo la huella digital de su índice derecho, el día quince de agosto de dos mil veinticuatro, acto que **AUTORIZO DEFINITIVAMENTE.- DOY FE.**

ALFONSO NACER GOBERA.- FIRMA.- HUELLA DIGITAL.- MIGUEL ÁNGEL IBÁÑEZ CAMACHO.-  
FIRMA.- EL SELLO DE AUTORIZAR.

**NOTAS COMPLEMENTARIAS**

**NOTA PRIMERA.** Con esta fecha agrego al apéndice de este instrumento con la letra "C", la copia certificada a que se refiere el artículo setenta de la Ley del Notariado del Estado de México. Tecamac, Estado de México, a quince de agosto de dos mil veinticuatro.- Doy Fe.- Miguel Ángel Ibañez Camacho.- Rúbrica.

**ES PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN SU ORDEN, QUE EXPIDO PARA "GRUPO NAGOIN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, COMO INTERESADA, EN CUARENTA Y UN PÁGINAS ÚTILES.-TECAMAC, ESTADO DE MÉXICO, A QUINCE DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTICUATRO.-DOY FE.**



COTEJADO







**Anexo “2”**  
**Acta de Asamblea de Tenedores sin Anexos**



**ACTA DE ASAMBLEA DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES  
FIDUCIARIOS DE LARGO PLAZO IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA  
"EDUCA 23L"**

En la Ciudad de México, siendo las 11:00 horas del día 11 de septiembre de 2025, se reunieron en el domicilio ubicado en Av. San Jerónimo 458, piso 4, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01900, CDMX, con el objeto de celebrar una Asamblea de Tenedores ("Tenedores") de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo identificados con la Clave de Pizarra "EDUCA 23L" (los "Certificados"), emitidos por Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/3277 denominado "Fibra Educa", constituido con fecha 19 de septiembre de 2017, modificado y re-expresado mediante primer convenio el 1 de febrero de 2018, por segundo convenio con fecha 29 de mayo de 2018, por tercer convenio el 7 de octubre de 2019, y un convenio modificatorio y de sustitución del representante común de fecha 21 de agosto de 2025, y según el mismo sea adicionalmente modificado, adicionado o re-expresado de tiempo en tiempo (el "Contrato de Fideicomiso", y el fideicomiso constituido en virtud del mismo, el "Fideicomiso"), al amparo del programa de colocación con carácter revolvente (el "Programa"), y Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), como Representante Común de Los los Tenedores (el "Representante Común"), en atención a la tercera convocatoria publicada en el periódico El Economista de la Ciudad de México, con fecha 28 de agosto de 2025 y en el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores ("EMISNET") de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV") el 28 de agosto de 2025, de los cuales también se agrega un ejemplar en copia simple al Apéndice de esta acta bajo la letra "A", para formar parte integrante de la misma, conforme a lo dispuesto en el Título que ampara los Certificados y la Fracción I del artículo 64 Bis 1 y artículo 68 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores ("LMV").

Presidió la Asamblea el licenciado Alfredo Basurto Dorantes en representación de Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), en su carácter de Representante Común de los Tenedores y actuó como Secretario, designado por el Presidente, el licenciado Javier Eduardo Ortega Labastida. Fueron invitados a esta Asamblea los señores Laura Montes Bracchini y Raúl Patricio Martínez Solares Piña por parte de Fibra Educa Management, S.C. (el "Administrador").

El Presidente propuso y la Asamblea autorizó la designación del licenciado Javier Eduardo Ortega Labastida, como escrutador (el "Escrutador"), quien habiendo aceptado su cargo, en el desempeño del mismo llevó a cabo el recuento de los Certificados representados en esta Asamblea de Tenedores, previa verificación de: (i) los pases de asistencia emitidos por el Representante Común a los Tenedores (los "Pases de Admisión"); (ii) las Constancias de Depósito emitidas por S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (las "Constancias de Depósito"); (iii) los listados de Tenedores expedidos por las correspondientes Casas de Bolsa (los "Listados de Tenedores"); y (iv) los poderes o carta poder exhibidos por los Tenedores para acreditar sus facultades de representación (los "Poderes" y/o las "Cartas Poder").

Acto seguido, el Escrutador hizo constar que en la Asamblea se encontraban debidamente representados en este acto 12,753,386 (Doce millones setecientos cincuenta y tres mil trescientos ochenta y seis) Certificados, o sea el 68.22% (sesenta y ocho punto veintidós por ciento) de los Certificados en circulación de conformidad con la certificación emitida por el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval") con fecha 3 de septiembre de 2025, por lo que se procedió a elaborar la lista de Asistencia de Tenedores que debidamente firmada por el Escrutador y

los Tenedores o sus Representantes; según el caso, se agrega al Apéndice de esta acta bajo la letra "B". Asimismo, el Escrutador certificó haber tenido a la vista las constancias de la Convocatoria publicada en términos del Contrato de Fideicomiso y de la LMV.

El Presidente informo que, conforme a lo previsto en el Título que ampara la emisión de los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "EDUCA 23L", para que la Asamblea se considere válidamente instalada en virtud de una tercera convocatoria, se requiere esten presentes en ella, los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados en circulación; en virtud de lo anterior y con base en el informe presentado por el Escrutador, el Presidente declaró legalmente instalada esta Asamblea y válidas todas las resoluciones adoptadas en la misma, en virtud de que se encuentran presentes el 68.22% (sesenta y ocho punto veintidós por ciento) del total de los Certificados en circulación.

Acto seguido, el Presidente cedió la palabra al Secretario quien procedió a dar lectura al Orden del Día contenido en la Convocatoria publicada para la celebración de esta Asamblea, cuyo texto es el siguiente:

#### **ORDEN DEL DIA**

**I. PROPUESTA, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN PARA (I) SUSTITUIR A CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ACTUALMENTE BANCO MULTIVA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MULTIVA), COMO REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "EDUCA 23L" (II) OTORGAR LAS AUTORIZACIONES O DISPENSAS NECESARIAS Y/O CONVENIENTES RELACIONADO CON EL INCISO (I) DEL PRESENTE PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, Y (III) LLEVAR A CABO LAS MODIFICACIONES NECESARIAS Y/O CONVENIENTES AL TÍTULO Y A LOS DEMÁS DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN CORRESPONDIENTES EN RELACIÓN CON EL INCISO (I) DEL PRESENTE PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, INCLUYENDO SIN LIMITAR LAS MODIFICACIONES QUE EN SU CASO SEAN PRESENTADAS POR EL REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO.**

**II. PROPUESTA, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN PARA DESIGNAR A ALTOR CASA DE BOLSA S.A. DE C.V., COMO REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "EDUCA 23L".**

**III. DESIGNACIÓN DE DELEGADOS PARA LA EJECUCIÓN Y FORMALIZACIÓN DE LAS RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES.**

Los Tenedores aprobaron por unanimidad de votos la declaratoria del Presidente respecto de la legal instalación de la Asamblea, así como el anterior Orden del Día y procedieron a desahogar sus puntos de la manera siguiente:

**I. PROPUESTA, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN PARA (I) SUSTITUIR A CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ACTUALMENTE BANCO MULTIVA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MULTIVA), COMO REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "EDUCA 23L" (II) OTORGAR LAS AUTORIZACIONES O DISPENSAS NECESARIAS Y/O CONVENIENTES RELACIONADO CON**



**EL INCISO (I) DEL PRESENTE PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, Y (III) LLEVAR A CABO LAS MODIFICACIONES NECESARIAS Y/O CONVENIENTES AL TÍTULO Y A LOS DEMÁS DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN CORRESPONDIENTES EN RELACIÓN CON EL INCISO (I) DEL PRESENTE PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, INCLUYENDO SIN LIMITAR LAS MODIFICACIONES QUE EN SU CASO SEAN PRESENTADAS POR EL REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO.**

En desahogo del punto I del Orden del Día, el Presidente de la Asamblea, cedió la palabra al Representante del Administrador quien hizo del conocimiento de los presentes que el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América, por conducto de la agencia Financial Crimes Enforcement Network, mediante comunicado de fecha 25 de junio de 2025 (el "Comunicado FinCEN") señaló, entre otros, a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como institución de principal preocupación en materia de lavado de dinero en relación con el tráfico ilegal de opioides.

Con fecha 26 de junio de 2025, la Junta de Gobierno de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV") decretó la intervención gerencial temporal, entre otros, de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, con el objetivo de sustituir a sus órganos administrativos, a sus representantes legales, y salvaguardar los derechos de los clientes de dicha institución, dadas las implicaciones que se puedan tener por las medidas a implementar por el Departamento del Tesoro de Estados Unidos de América.

Derivado de lo anterior, algunas calificadoras crediticias como Fitch Ratings, HR Ratings y Standard & Poor's han llevado a cabo una reducción en las calificaciones nacionales de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple con riesgo en operaciones de largo y corto plazo, mismas que a la fecha se han mantenido en observación negativa.

Asimismo, se informa a esta Asamblea que, con base en el evento relevante publicado el pasado 5 de septiembre de 2025 por Grupo Financiero Multiva, S.A.B. de C.V. ("GFMULTI"), se comunicó al público inversionista que, en esa misma fecha, se formalizó exitosamente la adquisición, a título universal, del negocio fiduciario de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, la cual fue llevada a cabo a través de su subsidiaria Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva ("Banco Multiva").

Como consecuencia de la consumación de dicha transacción, Banco Multiva asumió formalmente todas las funciones y calidades que ejercía su causahabiente, incluyendo las de fiduciario, mandatario y representante común. En este sentido, cualquier referencia a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple deberá entenderse hecha a Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en su carácter de sucesor legal.

Tras un análisis detallado de la situación y considerando lo más adecuado para velar por los intereses de las actividades que se llevan a cabo a través de la figura del Representante Común en los Documentos de la Emisión, se propone a esta asamblea la remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (actualmente Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva), como Representante Común de los Tenedores de los Certificados.

Acto seguido, con base en la información presentada por el Presidente, se sometió a consideración de la Asamblea la propuesta de la sustitución de CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple (actualmente Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva), como representante común por algún otro representante común que decidieran los Tenedores elegir dentro de los que prestan dicho servicio. Previa deliberación y análisis al respecto, la Asamblea resolvió aprobarlo conforme a la siguiente votación:

	Número de Certificados	Porcentaje de Certificados representados en la Asamblea
Votos a favor	12,753,386	100%
Votos en contra	-	-
Abstenciones	-	-
Total de Certificados Presentes	12,753,386	100%

## ACUERDOS

**"PRIMERO.** Se aprueba la sustitución de Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, causahabiente de los derechos y obligaciones de CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "EDUCA 23L" (el "Representante Común Sustituido"), emitidos al amparo del programa de colocación con carácter revolvente (el "Programa de Certificados Bursátiles") del cual es titular el Fideicomiso."

**"SEGUNDO.** Los Tenedores de los Certificados Bursátiles manifiestan y reconocen que el Representante Común Sustituido ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones conforme a lo establecido en el Título que ampara los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "EDUCA 23L" y en cada uno de los Documentos de la Emisión, en tiempo y forma, de conformidad con lo establecido en la legislación aplicable, por lo que no se reservan reclamación ni acción alguna que ejercitar en su contra por el periodo en el que el Representante Común Sustituido ejerció dicho cargo y por todas y cada una de las acciones y actos realizados durante el mismo, otorgándole el finiquito más amplio que en derecho proceda."

**"TERCERO.** En caso de ser necesario, se aprueba la modificación al Título que ampara los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "EDUCA 23L", con el propósito de reflejar la sustitución de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (actualmente Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva), como Representante Común Sustituido de los Tenedores, así como cualquier otro cambio que resulte necesario o conveniente respecto de los Documentos de la Emisión para implementar dicha sustitución conforme a la legislación aplicable."

## II. PROPUESTA, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN PARA DESIGNAR A ALTOR CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., COMO REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "EDUCA 23L".

En seguimiento al punto anterior y en desahogo del punto II del Orden del Día, el Presidente cedió la palabra al Representante del Administrador quien sometió a consideración de los Tenedores la propuesta, de designar a ALTOR CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., ("Altor") como Representante Común Sustituto de los Tenedores de los Certificados, en sustitución de Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva causahabiente de los derechos y obligaciones de CIBanco, Institución de Banca Múltiple, en términos de la presentación que se agrega al Apéndice de esta acta bajo la letra "C"



Se señaló que Altor cumple con los requisitos establecidos por la legislación y normativa aplicable.

Acto seguido, y de conformidad con la propuesta a que se ha hecho referencia, la cual fue sometida a la consideración de los Tenedores, y previa deliberación al respecto, la Asamblea resolvió aprobarla conforme a la siguiente votación:

	Número de Certificados	Porcentaje de Certificados representados en la Asamblea
Votos a favor	12,783,386	100%
Votos en contra	-	-
Abstenciones		
Total de Certificados Presentes	12,783,386	100%

#### ACUERDOS

**“CUARTO.** Se aprueba la designación de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con clave de pizarra “EDUCA 23L” (el “Representante Común Sustituto”), emitidos al amparo del Programa de Certificados Bursátiles.”

**“QUINTO.** Una vez aceptada la designación por parte del Representante Común Sustituto, el Administrador, deberá dar aviso de dicha designación al Representante Común Sustituido y al Fiduciario, así como llevar a cabo la publicación del correspondiente evento relevante ante el mercado de valores para informar sobre la institución seleccionada como Representante Común Sustituto de los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra “EDUCA 23L” emitidos al amparo del Programa de Certificados Bursátiles.”

**“SEXTO.** Se aprueba facultar al Administrador, con las más amplias atribuciones para llevar a cabo, en coordinación con el Fiduciario, todos los actos, trámites y gestiones necesarios o convenientes para implementar la sustitución del Representante Común Sustituido y la designación del Representante Común Sustituto. Estas facultades incluyen, de manera enunciativa mas no limitativa; (i) instruir al Fiduciario a negociar, convenir y suscribir los documentos, convenios de sustitución, contratos, o cartas de instrucción necesarias; y (ii) realizar cualquier otro acto que sea necesario para la formalización de la sustitución del Representante Común Sustituido ante las autoridades competentes y conforme a la legislación aplicable.”

**“SÉPTIMO.** Se aprueba e instruye al Fiduciario y al Administrador, en el ámbito de sus respectivas atribuciones y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para que realicen todos los actos y gestiones necesarias ante las autoridades competentes y entidades del mercado de valores, incluyendo sin limitar, (i) la modificación y canje del Título que ampara los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra “EDUCA 23L” depositado en el Instituto para el Depósito de Valores, S.D. Indeval, S.A. de C.V.; y (ii) la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, conforme al artículo 14 y demás aplicables de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores y la actualización del listado de valores en la Bolsa Mexicana de Valores.”

### III. DESIGNACIÓN DE DELEGADOS PARA LA EJECUCIÓN Y FORMALIZACIÓN DE LAS RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES.

En el desahogo del último punto del Orden del Día, y previa deliberación del asunto a que el mismo se refiere, la Asamblea resolvió este punto del Orden del Día conforme la siguiente votación:

	Número de Certificados	Porcentaje de Certificados representados en la Asamblea
Votos a favor	12,753,386	100%
Votos en contra	-	-
Abstenciones	-	-
Total de Certificados Presentes	12,753,386	100%

### ACUERDOS

**"OCTAVO.** Se resuelve designar como delegados de esta Asamblea a las licenciadas Laura Montes Bracchini y María de Lourdes Miriam Mendoza Martínez y/o cualquier apoderado del Representante Común y/o del Fiduciario del Fideicomiso (los "Delegados") para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección (en caso de ser necesario) para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones ante la CNBV, BMV, e INDEVAL y demás autoridades correspondientes, en su caso."

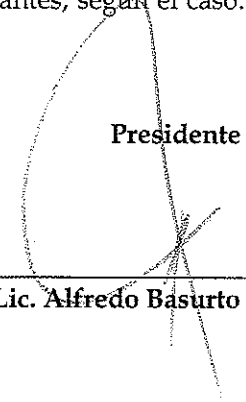
**"NOVENO.** Los Delegados que han quedado designados contarán con las facultades más amplias para que, según sea necesario o conveniente: a) Por sí o por medio de la persona o personas que designen, se tramiten en el Registro Público que corresponda las inscripciones que sean necesarias; b) Preparen y publiquen el o los avisos que consideren procedentes en relación con los acuerdos adoptados por la Asamblea; c) Expidan certificaciones de esta acta o de cualquiera de sus partes; y d) Realicen cualesquiera actos y gestiones que se requieran para que los acuerdos de la Asamblea queden debida y totalmente ejecutados y formalizados."

**"DÉCIMO.** Se instruyó al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común Sustituto una vez que acepte su designación y al Representante Común Sustituido que, en la medida de sus facultades y siempre y cuando los actos se encuentren relacionados con sus responsabilidades, realicen todas las actividades necesarias o convenientes para instrumentar los acuerdos de esta Asamblea, sirviendo el Acta como carta instrucción para todos los efectos legales a los que haya lugar."

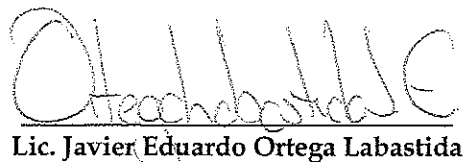


No habiendo otro asunto que tratar, se dio lectura al acta de la Asamblea y se sometió a la consideración de los Tenedores, quienes unánimemente procedieron a aprobarla en los presentes términos, dándose por terminada la reunión, a las once horas con cuarenta y cinco minutos, haciéndose constar que desde el inicio hasta la terminación de la misma estuvieron presentes los Tenedores o sus representantes, según el caso. Firman el Presidente y el Secretario para todos los efectos a que haya lugar.

**Presidente**

  
\_\_\_\_\_  
**Lic. Alfredo Basurto Dorantes**

**Secretario**

  
\_\_\_\_\_  
**Lic. Javier Eduardo Ortega Labastida**

**Anexo “3”**  
**Título**



## TÍTULO

### CERTIFICADOS BURSÁILES FIDUCIARIOS DE LARGO PLAZO

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

30 NOV. 2023

EMITIDOS POR BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX  
GRUPO FINANCIERO, EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DE  
FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/3277

RECIBIDO

AMPARA 18,694,284 (DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL  
DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO) CERTIFICADOS BURSÁILES FIDUCIARIOS POR  
UN MONTO TOTAL DE \$1,869,428,400.00 (MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE  
MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)

### “EDUCA 23L”

Por este Título, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente en su calidad de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 (el “Emisor”) hace constar la presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (según se define más adelante) y se obliga incondicionalmente a pagar la cantidad de \$1,869,428,400.00 (mil ochocientos sesenta y nueve millones cuatrocientos veintiocho mil cuatrocientos Pesos 00/100 M.N.), más los intereses que en su caso se generen por la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, mediante un solo pago en la Fecha de Vencimiento, en el lugar de pago que se indica más adelante, de conformidad con los artículos 61, 62 fracción II, 63, 64, 68 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores (la “LMV”).

Este Título ampara 18,694,284 (dieciocho millones seiscientos noventa y cuatro mil doscientos ochenta y cuatro) Certificados Bursátiles Fiduciarios, al portador, con valor nominal de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios representados por este Título consisten en 17,344,284 (diecisiete millones trescientos cuarenta y cuatro mil doscientos ochenta y cuatro) de certificados bursátiles fiduciarios emitidos el 17 de agosto de 2023 (los “Certificados Bursátiles Originales”), y 1,350,000 (un millón trescientos cincuenta mil) certificados bursátiles fiduciarios adicionales (los “Certificados Bursátiles Adicionales” y conjuntamente con los Certificados Bursátiles Originales, los “Certificados Bursátiles Fiduciarios”) a la primera emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios realizada el 17 de agosto de 2023.

Este Título se mantendrá en depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”), en términos del Artículo 282 de la LMV, justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios 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 en la LMV.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que ampara este Título se emiten al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo, con carácter revolvente (el “Programa”) establecido por el Emisor, por un monto autorizado de hasta \$20,000,000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) (el “Monto Total Autorizado del Programa”). Mientras el Programa continúe vigente, se podrán realizar una o varias emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme al mismo; en el entendido que, dichas emisiones no podrán exceder el Monto Total Autorizado del Programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante el oficio número 153/5443/2023 de fecha 14 de agosto de 2023, mismo que ha quedado inscrito preventivamente en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) bajo el No. 2362-4.15-2023-132.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios amparados por el presente Título han sido emitidos de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el No. F/3277 de fecha 19 de septiembre de 2017 (según el mismo ha sido modificado mediante un primer convenio modificatorio y de re-expresión de fecha 1 de febrero de 2018, un segundo convenio modificatorio de fecha 29 de mayo de 2018 y un tercer convenio modificatorio de fecha 7 de octubre de 2019, y según el mismo sea adicionalmente modificado de tiempo en tiempo, el "Contrato de Fideicomiso" y el fideicomiso constituido conforme al mismo, el "Fideicomiso"), celebrado entre Grupo Nagoin, S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitente, el Emisor, como fiduciario y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los tenedores de los CBFIs (según se define más adelante).

La presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios constituye la primera Emisión, realizada al amparo del Programa a la cual se le notificó el número de inscripción en el RNV No. 2362-4.15-2023-132-01, mediante oficio número 153/5443/2023 de fecha 14 de agosto de 2023, por lo que respecta a los Certificados Bursátiles Originales y mediante oficio número 153/5763/2023 de fecha 28 de noviembre de 2023 por lo que respecta a los Certificados Bursátiles Adicionales, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos conforme al presente Título corresponden al tipo que se describe en la fracción IV del artículo 63 de la LMV.

Definiciones. Los siguientes términos tendrán el significado que se indica para cada uno de ellos, siendo éstos igualmente aplicables en singular y en plural:

"Activos" significa, los Bienes Inmuebles, derechos fideicomisarios de fideicomisos propietarios de Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento que sean cedidos al Patrimonio del Fideicomiso, ya sea mediante aportación, compra venta o de cualquier otra forma adquiridos por el Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso.

"Activos Iniciales" significa, los Activos que fueron aportados con motivo de la primera Emisión por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales, conforma a lo previsto en la Cláusula Segunda del Contrato de Fideicomiso, mismos que se relacionaron en el **Anexo "A"** del Contrato de Fideicomiso.

"Administrador" significa, Fibra Educa Management, S.C., actuando en su carácter de administrador conforme al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso o cualquier sociedad civil nombrada conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décima del Contrato de Fideicomiso y/o que lo sustituya y/o complemente de tiempo en tiempo.

"Aportación Inicial" significa la aportación en efectivo de \$1.00 (un Peso 00/100 M.N.) provenientes del Fideicomitente, a fin de constituir inicialmente el Patrimonio del Fideicomiso, en término de la Cláusula Segunda, Sección 2.3 del Contrato de Fideicomiso.

"Asamblea de Tenedores" significa, la asamblea de Tenedores de la LMV y de la LGTOC correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

"Asesor Contable y Fiscal" significa, el despacho designado, de tiempo en tiempo, por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales y contables derivadas del Fideicomiso, quien deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio a nivel internacional con oficinas en México.



“Auditor Externo” significa, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited) (“Deloitte”), u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes y del Fiduciario.

“Autoridad Gubernamental” significa, cualquiera de las siguientes dependencias de la Administración Pública Federal: la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, la CNBV o el Banco de México.

“Bienes Inmuebles” significa, los Inmuebles que se destinen al arrendamiento, cuya propiedad o derechos de arrendamiento adquiera el Fideicomiso o se aporten al Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de los fines del mismo.

“Bolsa” significa, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“Causa de Vencimiento Anticipado” tiene el significado que se menciona en la sección “Causas de Vencimiento Anticipado” contenida más adelante.

“CBFIs” significa, los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, inscritos en el RNV y listados en la Bolsa, y en su caso, en otros mercados internacionales.

“Certificados Bursátiles Adicionales” significan, los 1,350,000 (un millón trescientos cincuenta mil) certificados bursátiles fiduciarios adicionales a la segunda Emisión.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios” o “Certificados Bursátiles” significan, los 18,694,284 (dieciocho millones seiscientos noventa y cuatro mil doscientos ochenta y cuatro) Certificados Bursátiles Fiduciarios al portador que ampara el presente Título.

“Certificados Bursátiles Originales” significan, los 17,344,284 (diecisiete millones trescientos cuarenta y cuatro mil doscientos ochenta y cuatro) certificados bursátiles fiduciarios al portador emitidos el 17 de agosto de 2023.

“CFDI” significa, un Comprobante Fiscal Digital por Internet o cualquier otro comprobante fiscal previsto por las disposiciones fiscales en México, compuesto por sus archivos PDF y XML.

“Circular Única de Emisoras” significa, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV, según sean modificadas de tiempo en tiempo

“CNBV” tiene el significado que se menciona en la introducción del presente Título.

“Colocación” significa, la colocación de CBFIs entre el público inversionista, correspondientes a emisiones que el Fiduciario realice de tiempo en tiempo, por medio de oferta pública a través de la Bolsa o cualquier otra bolsa o sistema de cotización y/o negociación, en el entendido que, si el Emisor así lo determina, una o más Colocaciones podrán incluir la colocación en el extranjero de CBFIs, ya sea de manera pública o privada.

“Comité de Auditoría” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, Sección 9.2.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Comité de Compensaciones” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, Sección 9.5.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Comité de Nominaciones” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, Sección 9.4.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Comité de Prácticas” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, Sección 9.3.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Comité Técnico” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Vigésima Novena, Sección 9.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Comité Técnico Inicial” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, Sección 9.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Contrato de Administración” significa, el contrato celebrado por el Fiduciario y el Administrador conforme al formato que se agregó al Contrato de Fideicomiso como Anexo “B”, a efectos de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración.

“Contrato de Arrendamiento” significa, cada uno de los contratos de arrendamiento relacionados con los Activos que formen parte, de tiempo en tiempo, el Patrimonio del Fideicomiso.

“Contrato de Colocación” significa cada uno de los contratos de colocación y contratos denominados “*Purchase Agreements*” o de cualquier otra forma, a ser celebrados por el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores o cualesquiera otros intermediarios respecto de la colocación de CBFIs por medio de oferta pública a través de la Bolsa o cualquiera otra bolsa de valores o mecanismo de negociación en México, y/o por medio de oferta pública o privada en cualquier otra jurisdicción, según corresponda.

“Contrato de Crédito Fibra EDUCA” significa, el Contrato de Apertura de Crédito Simple de fecha 31 de marzo de 2022, celebrado por el Emisor, como Acreditada, Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, como Agente, y cada una de las instituciones financieras que se enlistan en el Anexo A de dicho Contrato, como Acreditantes.

“Contrato de Fideicomiso” tiene el significado que se menciona en la introducción del presente Título.

“Control” (incluyendo los términos “controlando”, “controlado por” y “sujeto al control común con”) significa, respecto de cualquier Persona, la capacidad de una Persona o grupo de Personas para llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral, independientemente de su denominación, lugar de constitución, y de que tengan o no personalidad jurídica, (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% (cincuenta por ciento) del capital social o derechos equivalentes de una persona moral, independientemente de su denominación, lugar de constitución, y de que tengan o no personalidad jurídica, o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, como consecuencia de la propiedad de valores o por contrato.

“Convenio de Aportación y Adhesión” significa, cada uno de los contratos o convenios por los cuales los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y los Fideicomitentes Adherentes, de tiempo en tiempo,



cederán, mediante aportación, venta o cualquier otra forma, Activos al Patrimonio del Fideicomiso, y conforme a los términos del propio Convenio de Aportación y Adhesión, en su caso, se adherirán al Fideicomiso y adquirirán, en consecuencia, el carácter de Fideicomitentes Adherentes.

“CUAE” significa, las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la CNBV que contraten servicios de auditoria externa de estados financieros básicos, según las mismas se modifiquen periódicamente.

“Cuentas Adicionales” significa, cualesquiera otras cuentas que sean abiertas por el Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico o la asamblea de tenedores de los CBFIs, según corresponda, que sean necesarias para cumplir con los fines del Contrato de Fideicomiso y para la debida administración y mantenimiento de los Activos, conforme se establece en la Cláusula Décima Segunda, Sección 12.5 del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta Concentradora” significa la cuenta en la cual se concentrarán, quincenalmente o cuando así lo determine el Administrador, los recursos derivados de las Rentas que se reciban en las Cuentas Receptoras conforme se indica en la Cláusula Décima Segunda, Sección 12.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Colocación” significa la cuenta en la cual se deberán recibir los recursos producto de las emisiones de CBFIs y que se describe en la Cláusula Décima Segunda, Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Distribuciones” significa, la cuenta a través de la cual se realizarán los pagos de las Distribuciones de Efectivo, los Reembolsos de Capital y los pagos a realizarse a los Tenedores, de conformidad con las instrucciones que al efecto se reciban por parte del Comité Técnico conforme se establece en la Cláusula Décima Segunda, Sección 12.4 del Contrato de Fideicomiso.

“Cuentas o Cuentas del Fideicomiso” significa, cada una de las siguientes cuentas según se definen en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso: Cuenta de Colocación, Cuenta Receptora, Cuenta Concentradora, Cuenta de Distribuciones, y Cuentas Adicionales.

“Cuenta Receptora” significa, la cuenta o cuentas en las cuales se deberán depositar la totalidad de las Rentas que corresponda a cada Activo aportado al Patrimonio del Fideicomiso, conforme se establece en la Cláusula Décima Segunda, Sección 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Derechos de Arrendamiento” significa, los derechos que adquiera el Fiduciario conforme lo previsto en el Fideicomiso, de manera directa o indirecta, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de Contratos de Arrendamiento de Inmueble, incluyendo sin limitar, los derechos sobre los seguros relacionados con dicho Inmueble.

“Derecho de Reversión” significa, el derecho que podrían tener, en su caso, los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad o titularidad de los Activos que hayan sido aportados por cada uno de ellos al Patrimonio del Fideicomiso, en caso de: (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso. Dicha situación se deberá establecer expresamente en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión que se celebre al efecto.

“Derechos de Suscripción Preferente” significa, respecto de aquellas emisiones que conforme al acuerdo del Comité Técnico Inicial o la asamblea de tenedores de CBFIs deban ser suscritas de manera preferente por los tenedores de CBFIs, el derecho de opción del que gozan los Tenedores, frente a terceros interesados en suscribir CBFIs, que con sus aportaciones, generarán un aumento en el Patrimonio del Fideicomiso.

“Día Hábil” significa, cualquier día del año distinto a un sábado o domingo, en que las instituciones de crédito de México no estén obligadas o autorizadas a cerrar de conformidad con el calendario que al efecto publica la CNBV.

“Distribución” significa, los recursos derivados de las Inversiones en Activos que serán entregados a los tenedores de los CBFIs cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 (quince) de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior, generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo a la fracción VI del artículo 187 de la LISR.

“Distribución de Efectivo” significa, la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine deba ser entregada a los tenedores de los CBFIs en términos del Fideicomiso y de acuerdo con la fracción VI del artículo 187 y la fracción VIII del artículo 188 de la LISR.

“Documentos de Emisión” significa, el Contrato de Fideicomiso, el Título que ampara los CBFIs, el prospecto, el contrato de colocación, el documento con información clave para la inversión, los avisos de oferta y de colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente cada emisión y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Comité Técnico, incluyendo aquéllos que se requieran para efectos de llevar a cabo Colocaciones entre inversionistas en el extranjero.

“Ejecutivos” significa las personas físicas empleados que ocupen los primeros dos niveles jerárquicos en la estructura corporativa del Administrador (director general y directores) y su presidente.

“Emisión” significa conjuntamente la emisión de los Certificados Bursátiles Originales y la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales que ampara el presente Título, a la cual le fue asignada la clave de pizarra “EDUCA 23L”.

“Emisor” tiene el significado que se menciona en la introducción del presente Título.

“Endeudamiento” significa, en relación con cualquier Persona, (i) todo el endeudamiento de dicha Persona por dinero prestado y cualesquier otras obligaciones contingentes u otras de dicha Persona con respecto a fianzas, cartas de crédito y aceptaciones bancarias estén o no vencidas, excluyendo coberturas y otros contratos de derivados e instrumentos financieros similares, (ii) todas las obligaciones de dicha Persona evidenciadas por pagarés, bonos, obligaciones, certificados bursátiles o instrumentos de deuda similares, (iii) todas las obligaciones de arrendamientos financieros de dicha Persona, (iv) todos los endeudamientos referidos en los numerales (i), (ii) o (iii) anteriores garantizados por (o por los cuales el poseedor de dicho endeudamiento tenga un derecho existente, contingente o de cualquier otra manera, garantizados por) cualquier gravamen sobre los activos (incluyendo cuentas y derechos contractuales) de dicha Persona, a pesar de que dicha Persona no haya asumido ni se haya hecho responsable del pago de dicha deuda, (v) todo el endeudamiento de terceros garantizado por dicha Persona (sin contabilizar doblemente cualquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii) o (iv) anteriores) y (vi) todas las cantidades (incluyendo, sin limitación, intereses moratorios y primas de prepago) debidas sobre cualesquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii), (iv) o (v) anteriores. Endeudamiento no incluirá cantidades disponibles para ser dispuestas o prestadas bajo contratos de crédito u obligaciones similares que no hayan sido dispuestas o desembolsadas salvo que el Administrador espere que dichos montos sean utilizados para fondear, en todo o en parte, cualesquier compromisos obligatorios del Fideicomiso existentes a dicha fecha de determinación, según lo determine el Administrador.

“Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual” tiene el significado que se indica en la sección “*Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses*”, del presente Título.



“Fecha de Emisión” tiene el significado que se menciona en la sección “Fecha de Emisión”, contenida más adelante.

“Fecha de Vencimiento” tiene el significado que se menciona en la sección “Fecha de Vencimiento”, contenida más adelante.

“Fibras” significa, los fideicomisos de inversión en bienes raíces registrados en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles destinados al arrendamiento, o la adquisición del derecho a recibir los ingresos derivados del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria, sujetos al régimen fiscal establecido en los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR y en las reglas correspondientes de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

“Fideicomitente” significa, conjuntamente Grupo Nagoin, S.A. de C.V., los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y cualesquiera Fideicomitentes Adherentes.

“Fideicomitente Adherente” significa, cualquier Persona que aporte Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso, en su caso, los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo.

“Fideicomitentes Adherentes Iniciales” significa, los fideicomitentes que aportan los Activos Iniciales.

“Fideicomiso” significa, el fideicomiso constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

“Fiduciario” significa, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso, así como cualquier institución que sustituya al Fiduciario conforme a lo previsto al Contrato de Fideicomiso.

“Fines del Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección “Fines del Fideicomiso” del presente Título.

“Fondo de Recompra” significa, el fondo que sería constituido por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta por el monto máximo de recursos que autorice la asamblea de tenedores de los CBFIs, para que con cargo al mismo el Fiduciario pueda llevar a cabo la adquisición de CBFIs en circulación en términos del Fideicomiso.

“Gastos de Emisión” significa, los gastos, derechos, honorarios de asesores legales, contables, fiscales, gastos de promoción, honorarios por aceptación y honorarios correspondientes a primera anualidad adelantada del Fiduciario y del Representante Común, comisiones del estructurador y de los agentes colocadores y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cualquier emisión.

“Gastos de Mantenimiento de la Emisión” significa, los gastos que se generen por la administración y mantenimiento de cada emisión, de conformidad con la instrucción que el Administrador gire al Fiduciario en términos del documento adjunto al Contrato de Fideicomiso como “Anexo C”.

“Gastos de Operación” significa, los gastos que se generen por la operación del Patrimonio del Fideicomiso que sea notificados al Fiduciario por el Administrador, de tiempo en tiempo.

“Indeval” tiene el significado que se menciona en la introducción del presente Título.

“Inmueble” significa, en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificados; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de Inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.

“Intermediarios Colocadores” significa, conjuntamente Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC, y cualesquiera otros intermediarios colocadores que sean designados por el Fideicomitente y Administrador para actuar como tal respecto del Programa o de cualquier emisión que se realice al amparo del mismo.

“Inversiones Permitidas” significa, (i) las inversiones del efectivo disponible que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones escritas que reciba el Fiduciario del Comité Técnico o del Administrador para tales efectos en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda que deberán contar con la máxima calificación crediticia en la escala nacional, ya sea AAA o su equivalente, mismas que se realizarán de conformidad con la Legislación Aplicable y conforme a lo previsto en la fracción III del artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR; y (ii) los CBFIs en circulación que adquiera el Fiduciario en términos de la Legislación Aplicable y con motivo de las operaciones efectuadas con cargo al Fondo de Recompra; en el entendido que las Inversiones Permitidas en su conjunto, no podrán exceder del 30% (treinta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso.

“ISR” significa, el impuesto sobre la renta y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo, conforme a las disposiciones fiscales en México.

“IVA” significa, el impuesto al valor agregado y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo, conforme a las disposiciones fiscales en México.

“Legislación Aplicable” significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el Contrato de Fideicomiso, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.

“LGTOC” significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

“LIVA” significa, la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

“LISR” significa, la Ley del Impuesto sobre la Renta.

“LMV” tiene el significado que se menciona en la introducción del presente Título.

“Mayoría de los Certificados Bursátiles Fiduciarios” tiene el significado que se menciona en la sección “Reglas de Instalación y Facultades de las Asambleas de Tenedores” contenida más adelante.



“México” significa, los Estados Unidos Mexicanos.

“Monto Total Autorizado del Programa” significa, hasta \$20,000,000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N).

“Patrimonio del Fideicomiso” significa, los activos y obligaciones que se listan en la Cláusula Cuarta del Contrato de Fideicomiso.

“Persona” significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.

“Pesos” o “\$” significa, la moneda de curso legal y poder liberatorio en México.

“Precio de Amortización Anticipada” tiene el significado que se menciona en la sección “Amortización Anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios”, del presente Título.

“Programa” tiene el significado que se menciona en la introducción del presente Título.

“Recursos Derivados de la Emisión” significa, respecto de cualquier emisión, los recursos que el Emisor obtenga como resultado de la Colocación de CBFIs (en el caso que la Colocación se realice mediante oferta primaria), de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión respectivos, mismos que, sin limitación y después de deducirse los gastos correspondientes (incluyendo sin limitar aquellos relacionados con la oferta de CBFIs respectiva), se deberán invertir en la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento de dichos Inmuebles, así como en el otorgamiento de financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para cumplir con los fines anteriores. En caso de que en emisiones se realice una oferta secundaria los recursos que se obtengan de la porción secundaria no estarán comprendidos en esta definición pues corresponderán al tenedor vendedor o a los tenedores vendedores correspondientes, según sea el caso.

“Reembolso de Capital” significa, las cantidades entregadas a los Tenedores en exceso al resultado fiscal del ejercicio, en los términos del artículo 188 (ciento ochenta y ocho), fracción IX, sexto párrafo de la LISR.

“Reglamento Interior de la Bolsa” significa, el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.

“Rentas” significa, los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce temporal de los Inmuebles relacionados con los Activos y que derivan de los Contratos de Arrendamiento.

“Representante Común” significa, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, institución que funge como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“RFC” significa, el Registro Federal de Contribuyentes.

“RMF” significa, la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según sea publicada, modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“RNV” significa, el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.

“RUG” significa, el registro único de garantías mobiliarias.

“Servicios de Administración” significa los servicios de administración, asesoría, planeación y representación, así como los servicios de administración, operación y mantenimiento de los Activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, que prestará el Administrador al Fideicomiso, en términos del Contrato de Administración.

“Sistema Electrónico de la Bolsa” significa el sistema electrónico de envío y difusión de información utilizado por alguna de las Bolsas, incluyendo el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la Bolsa.

“STIV-2” significa el Sistema de Transferencia de Información sobre Valores de la CNBV o cualquier otro sistema que lo sustituya.

“Tasa de Interés Bruto Anual” tiene el significado que se menciona en la sección “Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses” contenida más adelante.

“Tenedores” significan los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

“TIIE” o “Tasa de Interés de Referencia” tiene el significado que se menciona en la sección “*Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses*”, del presente Título.

“Título” significa el presente Título el cual ampara 18,694,284 (dieciocho millones seiscientos noventa y cuatro mil doscientos ochenta y cuatro) Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a la Emisión.

“Valor” significa los títulos de crédito que conforme a la naturaleza del Fideicomiso puedan ser emitidos por el mismo de los establecidos por la fracción XXIV del artículo segundo de la LMV y cualesquiera otros de conformidad con la Legislación Aplicable y las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibras.

“Valor Nominal Ajustado” tiene el significado que se menciona en la sección “Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses” contenida más adelante.

“Valor Nominal Incrementado”: significa el Valor Nominal más 0.20% (cero punto veinte por ciento), el cual será aplicable en la Fecha de Vencimiento, salvo que (i) el Emisor cumpla con los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad e Indicadores Clave de Desempeño, y (ii) el Verificador Externo hubiere confirmado que el Emisor cumplió con los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad e Indicadores Clave de Desempeño de conformidad con sus procedimientos habituales.

## CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

**Emisor:** Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con No. F/3277 de fecha 19 de septiembre de 2017 (según el mismo ha sido modificado mediante un primer convenio modificatorio y de re-expresión de fecha 1 de febrero de 2018, un segundo convenio modificatorio de fecha 29 de mayo de 2018 y un tercer convenio modificatorio de fecha 7 de octubre de 2019, y según el mismo sea adicionalmente modificado de tiempo en tiempo).

**Fideicomitente:** Grupo Nagoin, S.A. de C.V.



**Fideicomisarios en Primer Lugar:** Los tenedores de CBFIs representados por el representante común.

**Administrador:** Fibra Educa Management, S.C.

**Monto Total de la Emisión de los Certificados Bursátiles Originales:** \$1,734,428,400.00 (mil setecientos treinta y cuatro millones cuatrocientos veintiocho mil cuatrocientos Pesos 00/100 M.N.).

**Monto Total de la Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales:** \$135,000,000.00 (ciento treinta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) de forma conjunta con la primera reapertura de las emisiones con clave de pizarra “EDUCA 23-2L” y “EDUCA 23UL”, que lleva a cabo el Emisor en esta misma fecha, sin que la suma del monto de dichas emisiones o sus equivalentes y del monto de la presente emisión exceda el monto anteriormente señalado.

**Monto Total de la Emisión incluyendo los Certificados Bursátiles Adicionales:** \$1,869,428,400.00 ((mil ochocientos sesenta y nueve millones cuatrocientos veintiocho mil cuatrocientos Pesos 00/100 M.N.).

**Denominación:** Pesos.

**Número de Certificados Bursátiles Originales:** 17,344,284 (diecisiete millones trescientos cuarenta y cuatro mil doscientos ochenta y cuatro).

**Número de Certificados Bursátiles Adicionales:** 1,350,000 (un millón trescientos cincuenta mil) Certificados Bursátiles Adicionales.

**Número Total de Certificados Bursátiles Fiduciarios incluyendo los Certificados Bursátiles Adicionales:** 18,694,284 (dieciocho millones seiscientos noventa y cuatro mil doscientos ochenta y cuatro).

**Plazo de Vigencia de los Certificados Bursátiles Originales:** 1,092 (mil noventa y dos) días calendario, equivalentes a 3 (tres) años.

**Plazo de Vigencia de los Certificados Bursátiles Adicionales:** 986 (novecientos ochenta y seis) días, equivalentes a 2.7 (dos punto siete) años.

**Fecha de Cierre de Libro de los Certificados Bursátiles Originales:** 15 de agosto de 2023.

**Fecha de Cierre de Libro de los Certificados Bursátiles Adicionales:** 29 de noviembre de 2023.

**Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Originales:** 17 de agosto de 2023.

**Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales:** 1 de diciembre de 2023.

**Fecha de Vencimiento:** 13 de agosto de 2026 (la “Fecha de Vencimiento”).

**Tipo de Valor:** Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo, a que se refieren los Artículos 61, 62 fracción II, 63, 64, 68 y demás aplicables de la LMV.

**Destino de los Fondos:**

### *Destino de los Fondos de los Certificados Bursátiles Originales*

El Emisor obtuvo \$1,719,573,751.61 (mil setecientos diecinueve millones quinientos setenta y tres mil setecientos cincuenta y un Pesos 61/100 M.N.) como recursos netos derivados de la Emisión de Certificados Bursátiles Originales a que hace referencia este Título. Dichos recursos fueron destinados para:

- (i) 99.14% (noventa y cuatro punto catorce por ciento), equivalente a \$1,719,573,751.61 (mil setecientos diecinueve millones quinientos setenta y tres mil setecientos cincuenta y un Pesos 61/100 M.N.), para el refinanciamiento del crédito simple de fecha 31 de marzo de 2022 celebrado entre el Emisor, como acreditada, Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, como banco estructurador, agente administrativo, agente de garantías y agente sustentable, y cada una de las instituciones financieras listadas en el Anexo A de dicho contrato, como acreditantes, por un monto que asciende hasta \$5,785 millones (cinco mil setecientos ochenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) por un plazo de 2 años, cuyo costo financiero será equivalente a la tasa de interés interbancaria de equilibrio a 28 días más un margen aplicable inicial de 260 (doscientos sesenta) puntos básicos (el "Contrato de Crédito Existente"). Como garantía al amparo del Contrato de Crédito Existente, el Emisor hipotecó algunas de sus propiedades de inversión. Los recursos fueron utilizados para el desarrollo y compra de activos de infraestructura educativa.
- (ii) 0.86% (cero punto ochenta y seis por ciento), equivalente a \$14,854,648.39 (catorce millones ochocientos cincuenta y cuatro mil seiscientos cuarenta y ocho Pesos 39/100 M.N.), para el pago de gastos de la Emisión relacionados con la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles Originales.

La diferencia entre los recursos netos y el monto de la Emisión representa los gastos y comisiones pagados por el Emisor en relación con la emisión y oferta de los Certificados Bursátiles Originales.

### *Destino de los Fondos de los Certificados Bursátiles Adicionales*

El Emisor obtuvo \$135,000,000.00 (ciento treinta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) como recursos netos derivados de la Emisión de Certificados Bursátiles Adicionales a que hace referencia este Título. Dichos recursos serán destinados para:

- (i) 50.00% (cincuenta punto cero cero por ciento), equivalente a \$67,500,000.00 (sesenta y siete millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.), para el refinanciamiento del Contrato de Crédito Existente;
- (ii) 1.37% (uno punto treinta y siete por ciento), equivalente a \$1,846,486.00 (un millón ochocientos cuarenta y seis mil cuatrocientos ochenta y seis Pesos 00/100 M.N.), para el pago de gastos de la Emisión relacionados con la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles Adicionales.
- (iii) 48.63% (cuarenta y ocho punto sesenta y tres por ciento), equivalente a \$65,653,514.00 (sesenta y cinco millones seiscientos cincuenta y tres mil quinientos catorce Pesos 00/100 M.N.), para fines corporativos del Fideicomiso.

**Verificador Externo:** Significa cualquier proveedor independiente de servicios de certificación en materia de sostenibilidad designado por Fibra Educa para verificar sus declaraciones respecto del desempeño de los Indicadores Clave de Desempeño establecidos.



**Notificación de cumplimiento:** Notificación firmada por un funcionario autorizado que el Emisor entregará al Representante Común al menos con 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Vencimiento (la fecha en que el Emisor entregue la Notificación de Cumplimiento, la “Fecha de Notificación”) confirmando si (i) el Emisor cumple con los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad e Indicadores Clave de Desempeño, (ii) el Verificador Externo hubiere confirmado que el Emisor cumplió los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad e Indicadores Clave de Desempeño de conformidad con sus procedimientos habituales y (iii) si el principal de los Certificados Bursátiles a ser amortizado será a su valor nominal, Valor Nominal Ajustado o Valor Nominal Incrementado.

**Fines del Fideicomiso:** El fin principal del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción y/u operación y/o desarrollo de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a las Fibras les sea permitido realizar, incluido el hospedaje para permitir el alojamiento de personas. El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de cada emisión o de la emisión de valores representativos de deuda; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Activos; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna, las siguientes:

- (a) Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar Colocaciones entre el público inversionista, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la Bolsa, el Indeval y/o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente (nacional o extranjero), para obtener y llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente; su posterior emisión, oferta pública y Colocación a través de la Bolsa y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización (nacional o extranjero);
- (b) Llevar a cabo cada emisión de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico Inicial o la asamblea de tenedores de CBFIs, según sea el caso, en los términos y con las características que determinen;
- (c) Realizar ofertas públicas de CBFIs y su Colocación (pudiendo ser o no al amparo de un Programa) conforme a las autorizaciones que expida la CNBV; emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;
- (d) Realizar emisiones adicionales (incluyendo, en su caso, mediante trámite de actualización de inscripción) que no impliquen una Colocación con el objetivo de (i) llevar a cabo la suscripción de CBFIs por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los tenedores de CBFIs; (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la asamblea de tenedores de CBFIs, según sea el caso; (iii) ser entregados para el cumplimiento de los planes de compensación a funcionarios o empleados del Administrador que, en su caso, determine la asamblea de

tenedores de CBFIs; y/o (iv) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la asamblea de tenedores de CBFIs, según sea el caso;

(e) Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban Convenios de Aportación y Adhesión, como contraprestación por la aportación de Activos, en el entendido de que los CBFIs que emita para este fin en particular no necesariamente serán colocados mediante oferta pública;

(f) Emitir CBFIs objeto de planes de compensación de empleados, funcionarios y Ejecutivos que en su caso autorice la asamblea de tenedores de CBFIs;

(g) En atención a lo señalado en los incisos anteriores, según sea aplicable, y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los trámites y procedimientos, y suscribir los documentos necesarios o convenientes para llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV y su listado en el listado de valores autorizados para cotizar de la Bolsa, y el depósito del título en Indeval, así como cualesquiera otros actos, trámites y, en su caso, documentos relativos a una colocación de CBFIs en el extranjero;

(h) Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo Valores representativos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico o la asamblea de tenedores de CBFIs, según sea el caso, mediante oferta pública y/o privada y en su caso al amparo de un programa y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos Valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;

(i) Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico Inicial o la asamblea de tenedores de CBFIs, según sea el caso, los Documentos de Emisión, así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada emisión y Colocación;

(j) Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, en su caso, los Convenios de Aportación y Adhesión y adquirir la propiedad de los Activos Iniciales y de cualesquiera otros Activos (i) con los Recursos Derivados de la Emisión, (ii) con cualesquiera otros recursos o (iii) mediante la entrega de CBFIs a sus propietarios o titulares;

(k) Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs o los valores representativos de deuda o de cualquier otro derecho a ser emitidos por el Fideicomiso, de tiempo en tiempo, o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el Fideicomiso, y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos;

(l) Previa instrucción del Comité Técnico, en su caso, llevar a cabo ofertas y/o Colocaciones de CBFIs en el extranjero, sujeto al cumplimiento de las disposiciones legales aplicables, previa aprobación de la emisión respectiva por la asamblea de tenedores de CBFIs;

(m) Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;

(n) Abrir a nombre del Fideicomiso, así como administrar, operar y mantener con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero o con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de



conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

(o) Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;

(p) Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;

(q) Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Activos y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el Fideicomiso;

(r) Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo a través de Indeval en los términos establecidos en el Título y el Fideicomiso, de conformidad con la fracción VI del Artículo 187 de la LISR, y dar a conocer cada Distribución de Efectivo a través del EMISNET con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se lleve a cabo dicha Distribución de Efectivo;

(s) Cobrar, recibir y administrar las Rentas y emitir las facturas correspondientes a dichas Rentas (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de agente del Fiduciario), así como cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;

(t) Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del Fideicomiso y la Legislación Aplicable, así como con las instrucciones que para tales efectos reciba del Fideicomitente respectivo;

(u) Celebrar, a través del Administrador, los Contratos de Arrendamiento y cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico;

(v) Realizar, a través del Administrador, la administración, cobranza y ejecución derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Administrador;

(w) Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico (incluyendo el Comité Técnico Inicial), según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo sin limitar la contratación de seguros, la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación, entre otros;

(x) Cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al Fideicomiso;

(y) Previa instrucción del Administrador, contratar y remover a consultores, depositarios, expertos y otros agentes y prestadores de servicios para los propósitos y fines del Fideicomiso;

(z) Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el Fideicomiso;

(aa) Pagar con los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso directamente, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable, los contratos que celebre, disposiciones del Fideicomiso, los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión, Gastos de Mantenimiento de la Emisión y cualesquiera otros gastos, según le instruya el Comité Técnico;

(bb) Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la Bolsa y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, con la información que le sea preparada y proporcionada por el Administrador;

(cc) Presentar, a través del Administrador, de conformidad con la información que le sea preparada y proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso;

(dd) En caso de ser necesario, someter a través del Administrador, a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los Artículos 34 (treinta y cuatro) y 36 (treinta y seis) del Código Fiscal de la Federación, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso;

(ee) Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier Autoridad Gubernamental;

(ff) Participar como socio mayoritario en el Administrador u cualquier otra sociedad civil o entidad permitida bajo la Legislación Aplicable, y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio del Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social o participación en dichas entidades; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y de las demás sociedades o entidades, y a sus representantes y apoderados;

(gg) Participar como asociado, o de cualquier otra manera, en la asociación gremial que agrupe a las Fibras o empresas del ramo, en la cual será representado por el Administrador, incluyendo sin limitar la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias;

(hh) Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico, ya sea de manera directa o por el o los delegados que al efecto designe, para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución del Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes generales para actos de dominio, para abrir, cancelar cuentas bancarias, así como, para suscribir, avalar títulos de crédito, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (ii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Tercera del Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);



(ii) En caso de efectuarse una colocación fuera del territorio mexicano, proporcionar a los Tenedores residentes en el extranjero que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos;

(jj) Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, convenios, acuerdos, instrumentos o documentos, incluidos títulos de crédito y documentos de garantía, así como realizar todos los actos necesarios o convenientes a efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Activos, cobranza de los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, todos los contratos, convenios, documentos y/o acuerdos necesarios y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;

(kk) Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y, en su caso, adquirir Derechos de Arrendamiento, pudiendo otorgar al efecto garantías reales con la totalidad o parte el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que dichos financiamientos puedan tener además garantías reales o personales de cualquier tercero. Al efecto, deberá respetarse en todo caso los límites de deuda e índices de cobertura a que se refiera la Circular Única de Emisoras o cualquier otra disposición o ley aplicable;

(ll) Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, operaciones financieras derivadas (que estén o no relacionadas con los financiamientos que en su caso obtenga el Fideicomiso) tales como coberturas de tasas de interés o de tipo de cambio;

(mm) En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;

(nn) Previo acuerdo de la asamblea de tenedores de CBFIs, establecer un Fondo de Recompra y con base en dicho Fondo de Recompra, efectuar la compra de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, de acuerdo con la Legislación Aplicable y las reglas de operación del Fondo de Recompra;

(oo) Efectuar la compra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, para los planes de compensación e incentivos de Ejecutivos, en su caso y de conformidad con la Legislación Aplicable;

(pp) Efectuar la primera emisión de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico Inicial, y por lo que corresponde a la segunda y ulteriores emisiones, con la previa aprobación de la asamblea de tenedores de CBFIs;

(qq) En caso que el Fideicomiso se pretenda extinguir, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;

(rr) Entregar o en su caso proporcionar acceso al representante común o a quien éste mismo designe, toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso, en un plazo no

mayor a 15 (quince) Días Hábiles posteriores a la fecha de recepción de la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información;

(ss) Proporcionar acceso irrestricto al Administrador, o a quien éste designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso;

(tt) Realizar previa instrucción del Comité Técnico Inicial o del Comité Técnico, según corresponda, o de conformidad con la autorización de la asamblea de tenedores de CBFIs, según sea el caso, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una “*partnership*” o “*disregarded entity*” para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos con anterioridad a la emisión de que se trate, y para elegir antes o al momento de la Emisión para ser tratados como una “*association taxable as Corporation*” para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América;

(uu) En caso de realizarse colocaciones en los Estados Unidos de América, entregar a cada tenedor de CBFIs y a cada intermediario colocador internacional (según sea designado por dicho tenedor), una vez solicitado por dicho tenedor o intermediario colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el *U.S. Securities Act of 1933*, vigente (el “*Securities Act*”), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como “*restricted securities*” (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del *Securities Act*, al menos de que el Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) del *U.S. Securities Exchange Act of 1934*, vigente (el “*Exchange Act*”), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b) bajo el *Exchange Act*;

(vv) Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la intermediario colocador, con la participación del Asesor Contable y Fiscal, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como “*passive foreign investment company*” (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal que resulte aplicable;

(ww) Participar en co-inversiones u otras asociaciones con terceros en términos del Fideicomiso; y

(xx) En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con el Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables.

### **Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses:**

A partir de la Fecha de Emisión, y en tanto no sean totalmente amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o Valor Nominal Ajustado, computado a partir de la Fecha de Emisión o al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, a la Tasa de Interés Bruto Anual, que el Representante Común calculará 2 (dos) Días Hábiles anteriores al inicio de cada Período de Intereses (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual”).

La tasa de interés bruto anual (la “Tasa de Interés Bruto Anual”) se calculará mediante la adición de 1.15% (uno punto quince por ciento) a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 28 (veintiocho) días calendario (la “TIIE” o la “Tasa de Interés de Referencia”) capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, -incluso internet- autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa

de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual. En caso de que la TIIE dejare de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE a plazo de hasta 28 (veintiocho) días calendario o en su defecto, la aplicable para el plazo más cercano al Periodo de Intereses correspondiente y se entenderá, para todos los efectos del presente Título, que dicha tasa sustituta es la “Tasa de Interés de Referencia”.

Para determinar la Tasa de Interés de Referencia capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[ \left( 1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \left[ \frac{36000}{NDE} \right]$$

En donde:

TC = Tasa de Interés de Referencia capitalizada o equivalente al número de días calendario efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.  
 TR = TIIE más 1.15% (uno punto quince por ciento).  
 PL = Plazo de la TIIE o de la Tasa de Interés de Referencia en días calendario.  
 NDE = Número de días calendario efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

A la tasa que resulte de lo previsto en los párrafos anteriores, se le denominará la “Tasa de Interés Bruto Anual”.

Los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses ordinarios a pagar deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses respectiva sin duplicidad. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en las Fechas de Pagos de Intereses que se mencionan en la Sección “*Características de la Emisión – Pago de Intereses*” del presente Título.

Para determinar el monto de intereses ordinarios pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses mientras los Certificados Bursátiles no sean totalmente amortizados, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left( \frac{TB}{36,000} \times NDE \right)$$

En donde:

I = Interés bruto anual del Periodo de Intereses que corresponda.  
 VN = Valor nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.  
 TB = Tasa de Interés Bruto Anual.



NDE = Número de días calendario efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

Iniciado cada Período de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada para dicho período no sufrirá cambios durante el mismo. El Representante Común dará a conocer por escrito (o cualesquiera otros medios que determinen) a la CNBV, a la Bolsa y a Indeval, a más tardar el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses que corresponda, el importe de los intereses ordinarios a pagar, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente Período de Intereses y el valor nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación, en su caso.

Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe total de la amortización de principal y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval, a más tardar a las 11:00 A.M. (horario de la Ciudad de México) de ese día.

En caso de que algún pago de intereses no sea cubierto en su totalidad en alguna de las Fechas de Pago de Intereses correspondientes, Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, Indeval no será responsable si no entregare la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que el pago no sea íntegramente cubierto.

El presente Título se mantendrá en depósito con Indeval. En los términos del artículo 282 de la LMV el Emisor determina que el Título no llevará cupones adheridos; haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al Primer Período de Intereses: 12.64% (doce punto sesenta y cuatro por ciento).

**Pago de Intereses:** Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días calendario (cada uno de dichos períodos, un “Período de Intereses”) durante la vigencia de la Emisión, conforme al siguiente calendario y en las siguientes fechas:

Periodo de Intereses	Fecha de Inicio de Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
1	17 de agosto de 2023	14 de septiembre de 2023
2	14 de septiembre de 2023	12 de octubre de 2023
3	12 de octubre de 2023	9 de noviembre de 2023
4	9 de noviembre de 2023	7 de diciembre de 2023
5	7 de diciembre de 2023	4 de enero de 2024
6	4 de enero de 2024	1 de febrero de 2024
7	1 de febrero de 2024	29 de febrero de 2024
8	29 de febrero de 2024	28 de marzo de 2024
9	28 de marzo de 2024	25 de abril de 2024
10	25 de abril de 2024	23 de mayo de 2024
11	23 de mayo de 2024	20 de junio de 2024

12	20 de junio de 2024	18 de julio de 2024
13	18 de julio de 2024	15 de agosto de 2024
14	15 de agosto de 2024	12 de septiembre de 2024
15	12 de septiembre de 2024	10 de octubre de 2024
16	10 de octubre de 2024	7 de noviembre de 2024
17	7 de noviembre de 2024	5 de diciembre de 2024
18	5 de diciembre de 2024	2 de enero de 2025
19	2 de enero de 2025	30 de enero de 2025
20	30 de enero de 2025	27 de febrero de 2025
21	27 de febrero de 2025	27 de marzo de 2025
22	27 de marzo de 2025	24 de abril de 2025
23	24 de abril de 2025	22 de mayo de 2025
24	22 de mayo de 2025	19 de junio de 2025
25	19 de junio de 2025	17 de julio de 2025
26	17 de julio de 2025	14 de agosto de 2025
27	14 de agosto de 2025	11 de septiembre de 2025
28	11 de septiembre de 2025	9 de octubre de 2025
29	9 de octubre de 2025	6 de noviembre de 2025
30	6 de noviembre de 2025	4 de diciembre de 2025
31	4 de diciembre de 2025	1 de enero de 2026
32	1 de enero de 2026	29 de enero de 2026
33	29 de enero de 2026	26 de febrero de 2026
34	26 de febrero de 2026	26 de marzo de 2026
35	26 de marzo de 2026	23 de abril de 2026
36	23 de abril de 2026	21 de mayo de 2026
37	21 de mayo de 2026	18 de junio de 2026
38	18 de junio de 2026	16 de julio de 2026
39	16 de julio de 2026	13 de agosto de 2026

En el caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose en todo caso los intereses ordinarios respectivos por el número de días calendario efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento, salvo por el último Pago de Interés, en cuyo caso se pagará precisamente en la Fecha de Vencimiento, en cuyo caso si dicha fecha no es un Día Hábil, se pagará en el Día Hábil inmediato anterior, contra la entrega de las constancias respectivas que el Indeval expida.

El primer, segundo y tercer pago de intereses de los Certificados Bursátiles Originales se efectuaron precisamente el 14 de septiembre de 2023, el 12 de octubre de 2023 y 9 de noviembre de 2023, respectivamente.

El primer pago de intereses de los Certificados Bursátiles Adicionales se efectuará el 7 de diciembre de 2023.

#### **Amortización:**

El principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se amortizará a su valor nominal, Valor Nominal Ajustado o Valor Nominal Incrementado, mediante un solo pago en la Fecha de Vencimiento, contra la entrega del presente Título. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de principal se realizará el Día Hábil inmediato anterior.

El Representante Común deberá dar aviso a Indeval por escrito o a través de los medios que esta determine, a la CNBV a través del STIV-2 u otros medios que la CNBV determine, a la Bolsa a través del Sistema Electrónico de la Bolsa u otros medios que la Bolsa determine, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de amortización anticipada. En caso de que el Fideicomitente decida ya no llevarla a cabo, lo deberá notificar con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación.

#### **Amortización Anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:**

El Emisor tendrá derecho, más no la obligación, a amortizar de manera anticipada en cualquier Fecha de Pago de Intereses antes de la Fecha de Vencimiento, la totalidad, o una parte, de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a partir de la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, ya sea parcial o totalmente, el Emisor pagará a los Tenedores una cantidad igual al monto que resulte de la suma de:

(a) el monto que resulte mayor entre (i) el 100% (cien por ciento) del monto de principal que se esté amortizando de manera anticipada, o (ii) el precio limpio calculado mediante el promedio aritmético de los últimos 30 (treinta) días calendario previos a la fecha programada para llevar a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles, que sea proporcionada por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y por Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (VALMER) (en conjunto, el monto que resulte del cálculo anterior, el "Precio de Amortización Anticipada"). La fuente pública gratuita en la que los inversionistas podrán verificar los precios proporcionados por PIP y Valmer, son: <https://www.piplatam.com/> y <https://valmer.com.mx/>, respectivamente. En cualquier caso, además del Precio de Amortización Anticipada, el Emisor pagará a los Tenedores los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. El Precio por Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% de la suma principal que se esté amortizando de manera anticipada.,

(b) más 0.20% (cero punto veinte por ciento) del Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles a ser amortizados, salvo en el caso que el Emisor hubiere cumplido con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño antes de la fecha de amortización anticipada y el Emisor hubiere entregado al Representante Común la Notificación de Cumplimiento junto con la confirmación del Verificador Externo con al menos 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Amortización Anticipada, por lo que en dicho caso únicamente aplicaría el monto contemplado en el inciso (a) anterior.

La amortización anticipada se llevará a cabo conforme al Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de la cantidad a prepagar a la fecha de amortización anticipada y cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles, si las hubiere, siempre y cuando el Emisor dé un aviso por escrito, respecto de su decisión de ejercer dicho derecho de amortización anticipada cuando menos con 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que el Emisor tenga la intención de amortizar anticipadamente la totalidad o una parte de los Certificados Bursátiles, al Representante Común. Asimismo, el Emisor publicará, con cuando menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles,



el aviso respecto a dicha amortización anticipada a través del Sistema Electrónico de la Bolsa (o cualesquiera otros medios que la Bolsa determine) en la sección “Empresas Enlistadas” en el apartado “Eventos Relevantes” o en cualquier otra sección que la Bolsa indique. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe a pagar de intereses y principal y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles.

Una vez realizados los avisos a que se refiere el párrafo anterior, en caso de que el Emisor decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada voluntaria, deberá notificar dicha situación por escrito al Representante Común, y publicarlo a través del Sistema Electrónico de la Bolsa (o cualesquiera otros medios que la Bolsa determine) en la sección “Empresas Enlistadas” en el apartado “Eventos Relevantes” o en cualquier otra sección que la Bolsa indique con por lo menos 1 (un) Día Hábil de anticipación a la fecha de pago en que pretendía llevar a cabo dicha amortización anticipada voluntaria, sin que lo anterior se considere un incumplimiento conforme al Título. En caso que, el Emisor no presente el aviso en dicha fecha y no realice el pago por amortización anticipada, los gastos generados en los que incurra el Representante Común respecto de dicho cambio serán con cargo al Emisor.

En caso que, el Emisor realice una o varias amortizaciones parciales, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el saldo insoluto de principal de todos los Certificados Bursátiles en circulación:

$$VNA_t = VNA_{t-1} - AMPA_t$$

En donde:

$VNA_t$  = Saldo insoluto de principal de todos los Certificados Bursátiles en circulación.

$VNA_{t-1}$  = Saldo insoluto de principal de todos los Certificados Bursátiles, en la fecha de la amortización parcial y antes de aplicar las amortizaciones de principal correspondientes.

$AMPA_t$  = Monto de la amortización parcial atribuible a principal.

Para determinar el valor nominal ajustado de cada Certificado Bursátil en circulación (el “Valor Nominal Ajustado”), el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = VNA_t / NT$$

En donde:

$VNAT$  = Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil en circulación.

$VNA_t$  = Saldo insoluto de principal de todos los Certificados Bursátiles en circulación.

$NT$  = Número de Certificados Bursátiles en circulación.

En todo caso, cualquier amortización anticipada se llevará a cabo a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México.

**Derechos de los Tenedores:** Los Tenedores tendrán el derecho de recibir el pago de principal e intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en los términos previstos en este Título.

**Lugar y forma de Pago:** El principal y los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en Pesos el día de su vencimiento y en cada una de las fechas de pago de intereses, respectivamente, en cuyo caso, de ser días que no sean un Día Hábil, se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento, mediante transferencia electrónica, a través de Indeval, quien mantiene su domicilio en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. En caso de mora, cualquier pago que deba realizar el Emisor se hará a través de Indeval, en el domicilio señalado anteriormente o, de no ser posible efectuar el pago correspondiente a través de Indeval, directamente en las oficinas del Representante Común ubicadas en Plaza Campos Elíseos Uno (Mariano Escobedo #595, Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11560 o, en su defecto en las oficinas del Emisor ubicadas en Av. San Jerónimo 458, Tizapán San Ángel, Jardines del Pedregal, Álvaro Obregón, 01900 Ciudad de México, México, precisamente en ese orden.

**Garantía:** Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán quirografarios y no contarán con garantía real o personal alguna.

**Posibles Adquirentes:** Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

**Mecánica de Pago:** El Emisor solventa sus obligaciones de pago conforme al Título de la presente Emisión mediante el pago en Pesos. El Emisor realizará las transferencias correspondientes a pagos de principal e intereses en Pesos, a través de una cuenta bancaria denominada en Pesos. Para efecto de llevar a cabo dichas transferencias, los Tenedores deberán contar con una cuenta bancaria denominada en Pesos. El pago del principal e intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrá realizarse a elección de cada Tenedor, conforme lo acuerde con su propio custodio, bajo su propio riesgo y responsabilidad, sin responsabilidad para Indeval o para el Emisor, mediante: (i) situaciones de fondos en cuentas de depósito bancarias (ii) la entrega de documentos a la vista o (iii) mediante transferencia electrónica. En este sentido, cada uno de los Tenedores deberá manifestar a su custodio su elección respecto a la forma en que desea recibir los pagos de principal e intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Por esta razón, todo inversionista interesado en invertir en los Certificados Bursátiles Fiduciarios, deberá contar con los medios suficientes para poder adquirir los mismos.

**Aumento en el Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo de la presente Emisión:** El Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales (los "Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales") a los Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere el presente Título (los "Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales"). Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la Bolsa) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada Certificado Bursátil Fiduciario, obligaciones de dar, hacer y no hacer y casos de vencimiento anticipado).

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período de Intereses en curso respectivo en su fecha de emisión, los cuales serán calculados a la tasa de intereses aplicable a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor emita Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, no requerirá la

autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales. La emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales se sujetará a lo siguiente:

(a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, siempre y cuando se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales, o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales) una Causa de Vencimiento Anticipado, conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales.

(b) El monto máximo de Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación al amparo del Programa (incluyendo la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa.

(c) En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, el Emisor deberá canjear el presente Título por un nuevo título que ampare los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales más los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, y depositar dicho nuevo título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, es decir, (i) el monto total de la emisión, representado por la suma del monto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales, más el monto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales (ii) el número total de Certificados Bursátiles Fiduciarios amparados por el título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales más el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales), (iii) la fecha de emisión, que será la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, señalando adicionalmente la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales, y (iv) el plazo de vigencia de la emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales, en virtud de que la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales será la misma fecha de vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales.

(d) La fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los períodos de intereses conforme al presente Título, en el entendido de que si dicha fecha no coincide con la fecha en que inicie cualquiera de los períodos de intereses conforme al presente Título, los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período de Intereses en curso en su fecha de emisión y el precio de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales podrá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Período de Intereses vigente. En este caso, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales continuarán devengando intereses desde el inicio del Período de Intereses que se encuentre entonces vigente.

(e) Ni la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales derivado de la misma constituirán novación.

(f) El Emisor podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales sobre la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales a que se refiere el presente Título.

(g) Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.



**Domicilio del Emisor:** Av. San Jerónimo 458, Tizapán San Ángel, Jardines del Pedregal, Álvaro Obregón, 01900 Ciudad de México, México.

### **Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Emisor frente a los Tenedores**

El Emisor tendrá las siguientes obligaciones:

1. Mantener el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y el listado en la Bolsa.
2. Cumplir con todos los requerimientos de revelación y entrega de información a que esté obligado en términos de la LMV, del Reglamento de la Bolsa y de las disposiciones de la Circular Única de Emisoras aplicables a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, al Emisor y a la Emisión.
3. Dentro del primer semestre de cada año calendario, durante la vigencia de la presente Emisión, el Emisor deberá reportar respecto del año inmediato anterior, a través de su informe de sustentabilidad del ejercicio inmediato anterior correspondiente (el “Reporte de Sustentabilidad”), el seguimiento de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad (por sus siglas en inglés SPTs) respecto a los Indicadores Clave de Desempeño (por sus siglas en inglés KPIs) y de los compromisos sociales, ambientales o de gobernanza inherentes al etiquetado de la emisión (“ASG”). Además, el Emisor hará sus mejores esfuerzos para atender al menos una vez dentro del primer semestre de cada año calendario las dudas realizadas por parte de los Tenedores sobre el seguimiento de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad respecto a los Indicadores Clave de Desempeño y de los compromisos sociales, ambientales o de gobernanza inherentes al etiquetado de la emisión en materia de ASG sobre el Reporte de Sustentabilidad.
4. Pagar los intereses, principal y/o cualquier otra cantidad pagadera conforme al presente Título.
5. Pagar de inmediato y sin necesidad de requerimiento alguno el saldo insoluto en el supuesto que se dieran por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
6. Constituir en depósito el importe de la amortización del principal y del pago de los intereses correspondientes, en las oficinas del Indeval a más tardar a las 11:00 A.M. de la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.
7. Presentar a través del Administrador todas las declaraciones de impuestos que esté obligado a presentar en cualquier jurisdicción de conformidad con la legislación aplicable y pagar todos los impuestos que legalmente deban enterarse conforme a dichas declaraciones, y los demás impuestos, contribuciones, cargos o derechos que les sean impuestos al Fiduciario o a sus propiedades, activos o ingresos, en o antes, de la fecha en que dichos impuestos, contribuciones, cargos o derechos sean pagaderos de conformidad con la legislación aplicable, salvo en el caso de que el Fiduciario impugne legalmente de buena fe cualesquiera de dichos impuestos o contribuciones.
8. Asegurar que sus obligaciones bajo el presente Título, constituyan en todo tiempo obligaciones directas, quirografarias y no subordinadas del Fiduciario como fiduciario del Fideicomiso, y que tengan una prelación de pago, al menos *pari passu* respecto al pago de cualesquiera otras obligaciones

presentes o futuras, directas, quirografarias y no subordinadas del Fiduciario, derivadas de cualquier pasivo del Fiduciario, según sea el caso.

9. Limitaciones en la Contratación de Deuda:

- (i) *Limitaciones respecto de Deuda Total Insoluta.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluta del Emisor es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de Activos Inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir Activos Inmobiliarios o reducir Deuda) por el Emisor o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente;
- (ii) *Limitaciones respecto de Deuda Garantizada.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda Garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluta es superior a 25% (veinticinco por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de Activos Inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir Activos Inmobiliarios o reducir Deuda) por el Emisor o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente;
- (iii) *Servicio de la Deuda.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón de Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional, asumiendo para dicho cálculo que (sin duplicar):
  - a. dicha Deuda adicional a ser contratada con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente y cualquier otra Deuda contratada por el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ha sido contratada, y la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional (incluyendo para realizar pagos anticipados o cancelar otra Deuda), ha sido realizada, en el primer día de dicho periodo;
  - b. los pagos anticipados a realizarse con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente o cancelación de cualquier otra Deuda del Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, se realizaron en el primer día de dicho periodo (salvo que, al realizar el presente cálculo, el monto de

Deuda conforme a cualquier crédito revolvente, línea de crédito o forma de crédito similar, se calculará con base en el saldo diario promedio de dicha Deuda durante dicho periodo); y

- c. en caso de cualquier adquisición o desinversión del Emisor de cualquier activo o portafolio de activos o la puesta en funcionamiento o retiro de cualquier activo por parte del Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ya sea a través de compraventa de acciones o activos o de cualquier otra forma permitida, (1) dicha adquisición o desinversión se realizó en el primer día de dicho periodo, incluyendo en dicho cálculo pro-forma los ajustes correspondientes al Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda y al Monto Anual de Servicio de Deuda respecto de dichas adquisiciones o desinversiones con los ajustes adecuados respecto de los ingresos derivados de los activos adquiridos o desinvertidos, y (2) la aplicación de los recursos netos de cualquier desinversión para pagar o refinanciar Deuda, incluyendo sin limitar, líneas de crédito revolvente, se realizó en el primer día de dicho periodo.

En caso de que la Deuda que requiera realizar el cálculo descrito anteriormente o cualquier otra Deuda contratada después del primer día del periodo de cuatro trimestres correspondiente, devengue intereses a una tasa variable, entonces, para el cálculo del Monto Anual de Servicio de Deuda, la tasa de interés sobre dicha Deuda se calculará sobre una base pro-forma al aplicar la tasa diaria promedio que hubiera estado en vigor durante el periodo de cuatro trimestres completo al monto mayor entre el monto de dicha Deuda insoluta al final de dicho periodo y el monto promedio de dicha Deuda insoluta durante dicho periodo. Para lo anterior, la Deuda se considerará contratada por el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias en cualquier momento en que el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias contrate, asuma, garantice o de alguna otra forma asuma responsabilidad respecto a dicha Deuda;

(iv) Límites a los financiamientos

- a. El monto total de los pasivos (financiamientos correspondientes a cualquier crédito, préstamo, o Certificados Bursátiles por virtud de los cuales el Emisor y sus Subsidiarias queden obligados a pagar dichos financiamientos) del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 40% (cuarenta por ciento) del valor contable de los activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado en términos del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento;
- b. El Fideicomiso deberá mantener en todo momento el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda de al menos 1.5 (uno punto cinco) en términos del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda sea menor a 1.5 (uno punto cinco), no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al



Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento;

10. Activos Totales No Gravados. Deberá mantener Activos Totales No Gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la Deuda No Garantizada del Emisor y sus Subsidiarias reportados en el trimestre completo más reciente;

11. Existencia:

- (i) Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces ("Fibra") y le sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la Ley del Impuesto sobre la Renta o mantener cualquier otro régimen jurídico aplicable a entidades dedicadas al negocio inmobiliario permitido en términos de la legislación mexicana que en cualquier momento la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto favorable de todos los miembros independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses del Emisor;
- (ii) Deberá mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las NIIF o cualesquiera otras normas permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables a las emisoras de valores en México;
- (iii) Deberá mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera del Emisor;

12. Mantenimiento de Propiedades. Deberá realizar o hacer que se realicen todos los actos que sean necesarios o convenientes para mantener sus principales propiedades en buenas condiciones y en buen estado operativo. Asimismo, el Emisor deberá realizar o hacer que se realicen el mantenimiento, reparaciones y mejoras necesarias en sus propiedades, a fin de que la operación de su negocio en dichas propiedades pueda llevarse a cabo en forma adecuada;

13. Seguros. Deberá contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio, seguros adecuados para sus operaciones y bienes, en términos y condiciones (incluyendo, sin limitación, riesgos cubiertos y montos asegurados) similares a los seguros que actualmente tienen contratados y que han contratado en el pasado;

14. Consolidación, Fusión, Escisión o Venta de Activos. No podrá fusionarse, escindirse, consolidar sus activos con otras entidades ni, directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender, o enajenar la totalidad o una parte significativa de sus activos y bienes, salvo que se cumplan las siguientes condiciones: (i) el Emisor sea el fusionado, escindido o el vendedor, y la fusionante, escidente, o el comprador, según sea aplicable, asuma las obligaciones del Emisor al amparo de los Certificados Bursátiles, (ii) al surtir efectos la operación correspondiente no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los Certificados Bursátiles, y (iii) el Emisor entregue al Representante Común una opinión legal y un

certificado firmado por un Funcionario Responsable señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos (i) y (ii) anteriores;

15. Impuestos. Pagará o hará que se paguen todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, en el entendido que el Emisor, al no ser experto fiscal, podrá dar cumplimiento a dichas obligaciones fiscales a través de asesores contables y fiscales. Lo anterior excepto en los casos en que las obligaciones fiscales estén siendo impugnadas de buena fe por medio de procedimientos adecuados, siempre y cuando el Emisor haya mantenido las reservas apropiadas correspondientes;

16. Limitaciones para realizar operaciones con Personas Relacionadas. No podrá celebrar operaciones con Personas Relacionadas (según dicho término se define en la LMV), salvo que se cumplan con las disposiciones previstas en el Fideicomiso para la celebración de dichas operaciones y, en caso de ser aplicable, deberán celebrarse en términos de mercado, entendiéndose como tales, en términos y condiciones similares a las que se podrían haber pactado con Personas no relacionadas con el Emisor.

17. Destinar los recursos obtenidos por la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios para los fines establecidos en el presente Título.

18. Mantener, durante la vigencia de la Emisión, al menos dos calificaciones emitidas por agencias calificadoras autorizadas por la CNBV.

19. Adicionalmente, el Emisor deberá entregar por escrito al Representante Común, a más tardar dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al cierre de cada uno de los tres primeros trimestres de cada ejercicio social del Emisor y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre de cada ejercicio social del Emisor, un certificado firmado por representante legal del Administrador indicando el cumplimiento por parte del Emisor de las obligaciones contenidas en el presente apartado "Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Emisor frente a los Tenedores".

El Emisor no asume obligación distinta a las mencionadas en el presente Título.

Referente a las obligaciones y Causas de Vencimiento Anticipado mencionados anteriormente, se contemplan las siguientes definiciones:

*"Activos Inmobiliarios"*: significa cualquier derecho relacionado con los bienes inmuebles y derechos de arrendamiento (según dichos términos se definen en el Fideicomiso), incluyendo, sin limitar, los derechos de propiedad, derechos fideicomisarios, los derechos de cobro, los derechos a recibir cualesquiera ingresos derivados de financiamientos relacionados con la adquisición o construcción de los Bienes Inmuebles.

*"Activos Totales"*: significa la suma de (i) el valor razonable de los Activos Inmobiliarios del Emisor y sus Subsidiarias antes de depreciación y amortización, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF; y (ii) el valor de todos los demás activos del Emisor y sus Subsidiarias excluyendo cuentas por cobrar e intangibles, de conformidad con las NIIF.

*"Activos Totales No Gravados"*: significa los Activos Totales del Emisor que no se encuentren sujetos a Gravamen alguno.

*"Comité Técnico"*: significa el Comité Técnico del Fideicomiso.

**“Deuda”:** significa, respecto de cualquier persona, sin duplicar, (i) todas las obligaciones derivadas de dinero tomado en préstamo, sin considerar líneas de crédito no dispuestas, (ii) todas las obligaciones documentadas en bonos, obligaciones, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación, (iii) todas las obligaciones de dicha persona en su carácter de arrendatario conforme a arrendamientos financieros, (iv) toda la deuda de terceros respecto de la cual dicha persona otorgue garantía, fianza, aval o asuma obligación solidaria o que sea garantizada con un Gravamen constituido sobre cualquier activo de dicha persona, hasta por el valor de dicho activo, según esté registrado en el balance más reciente de dicha persona, interino o auditado, (v) la apertura de cartas de crédito por cuenta de dicha persona y la obligación de reembolso correspondiente, salvo cartas de crédito emitidas por cuenta de dicha persona para garantizar pagos a proveedores en el curso normal del negocio en tanto dichas cartas de crédito no hayan sido confirmadas y el pago haya sido hecho al proveedor por dicha persona en el curso normal del negocio, (vi) deuda de contratos de cobertura, y (vii) cualesquiera otros pasivos o contingencias que se reflejen en el balance de la persona de que se trata, independientemente de su denominación.

**“Deuda No Garantizada”:** significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que no sea Deuda Garantizada del Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias.

**“Deuda Garantizada”:** significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que se encuentre garantizada por un Gravamen sobre propiedades u otros activos del Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias.

**“Deuda Total Insoluta”:** significa, en cualquier fecha, la suma, sin duplicar, de (1) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta del Emisor; y (2) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta de las Subsidiarias del Emisor.

**“Gravamen”:** significa, respecto a cualquier activo, cualquier hipoteca, prenda, usufructo, depósito, carga, preferencia o cualquier otra garantía real de cualquier clase o naturaleza (incluyendo, sin limitar, cualquier compraventa condicionada o con reserva de dominio), con relación a obligaciones pendientes de pago.

**“Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda”:** significa el índice de cobertura de al menos 1.5 (uno punto cinco) con el que el Fideicomiso deberá contar al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con la siguiente fórmula:

$$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^4 IVA_t + \sum_{t=1}^4 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^4 I_t + \sum_{t=1}^4 P_t + \sum_{t=1}^4 K_t + \sum_{t=1}^4 D_t}$$

En donde:

$ICD_t$  = Índice de cobertura de servicio de la deuda al cierre del trimestre t.

$AL_0$  = Activos líquidos al cierre del trimestre 0 (esto es al cierre del trimestre que se está reportando), incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.

$IVA_t$  = Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t.



$UO_t$  = Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas y cualquier otra distribución para el trimestre  $t$ .

$LR_0$  = Líneas de crédito revolvente vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del trimestre 0.

$I_t$  = Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos para el trimestre  $t$ .

$P_t$  = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre  $t$ .

$K_t$  = Gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre  $t$ .

$D_t$  = Gastos de desarrollo no discrecionales estimados para el trimestre  $t$ .

Las estimaciones que se realicen para el cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda deberán ser consistentes con las políticas de financiamiento, de Distribución y de operación seguidas por el Fideicomiso en el trimestre que se esté reportando, y ser consistentes con los niveles observados del mercado e incluir supuestos operativos verificables.

El cálculo de los montos correspondientes a los activos, financiamientos referidos en los conceptos de apalancamiento se realizará considerando el valor en libros del estado de situación financiera consolidado al cierre del trimestre reconocidos en su contabilidad de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("*International Financial Reporting Standards*") que emita el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("*International Accounting Standards Board*") aplicables al Emisor.

"*Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda*": significa, para cualquier periodo, el Ingreso Consolidado Neto del Emisor de dicho periodo más las cantidades que hayan sido descontadas y menos las cantidades que hayan sido incluidas por (sin duplicar):

- gasto por intereses sobre Deuda;
- provisiones por impuestos con base en el ingreso;
- descuento por amortización de deuda y costos de financiamiento diferidos;
- depreciaciones y amortizaciones de bienes inmuebles;
- el efecto de cualquier cargo no monetario que derive de un cambio en principios contables al calcular el Ingreso Consolidado Neto para dicho periodo; y
- todo lo anterior sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

Para efectos de claridad se entiende por Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda como la utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciaciones y amortizaciones (UAFIDA) adicionando el ingreso financiero.

"*Ingreso Consolidado Neto*": significa, para cualquier periodo, el monto de ingresos (o pérdidas) netos del Emisor para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

*“Monto Anual de Servicio de Deuda”*: significa, para cualquier periodo, la suma de los pagos de Principal Programado e intereses requeridos para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

*“Subsidiaria”*: significa, respecto de cualquier persona, cualquier sociedad o entidad, de cualquier naturaleza, que requiera ser consolidada con el Emisor de conformidad con las NIIF.

*“Trimestre Completo Más Reciente”*: significa el trimestre terminado más reciente para el cual se hayan preparado estados financieros del Emisor.

El Emisor no asume obligación distinta a las mencionadas respecto de este Título.

El Emisor no tiene obligaciones de dar, hacer o no hacer en beneficio y/o frente a los Tenedores, distintas a las expresamente consignadas en el presente Título.

El Emisor se obliga a proporcionar a la CNBV, a la Bolsa y al público inversionista la información financiera, económica, contable y administrativa que se señala en la legislación aplicable.

#### **Intereses Moratorios:**

En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados Bursátiles, se devengarán intereses moratorios, en sustitución de los ordinarios, sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles a una tasa anual igual al resultado de adicionar 2% (dos por ciento) a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta y se calcularán sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días calendario efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en la misma moneda que la suma principal, en el domicilio del Emisor, ubicado en Av. San Jerónimo 458, Tizapán San Ángel, Jardines del Pedregal, Álvaro Obregón, 01900 Ciudad de México, México, y en la misma moneda que la suma principal.

#### **Causas de Vencimiento Anticipado:**

En el supuesto de que suceda cualquiera de los siguientes eventos (cada uno, una *“Causa de Vencimiento Anticipado”*), se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios en los términos y condiciones establecidos más adelante, a menos que la asamblea general de Tenedores resuelva lo contrario:

a) Si el Emisor dejare de realizar el pago oportuno y exigible en cada fecha de pago de principal o intereses, de cualquier cantidad de principal o intereses, y dicho pago no se realizare dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse, salvo por el último pago principal y/o de intereses, mismo que deberá realizarse en la Fecha de Vencimiento, en cuyo caso si dicha fecha no es un Día Hábil, se pagará en el Día Hábil inmediato anterior.

b) Si el Emisor incumpliere con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el presente Título, distintas a las referidas en el inciso anterior, en el entendido que, se considerará que el Emisor se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 30 (treinta) días calendario siguientes a la fecha en que hubiere ocurrido el incumplimiento.

c) Si el Emisor (i) fuere declarado por una autoridad judicial competente, mediante sentencia firme y definitiva que no admita recurso alguno, en quiebra, insolvencia, concurso mercantil o procedimiento similar; o (ii) se inicie en contra del Emisor un procedimiento o acción con el objeto de ser declarado en quiebra, insolvencia, concurso mercantil o procedimiento similar y el mismo continúe sin desecharse legalmente por un período de 180 (ciento ochenta) días calendario, o (iii) si admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.

d) Si el Emisor deja de pagar cantidades conforme a una o varias sentencias judiciales definitivas, no susceptibles de apelación o recurso alguno, con el carácter de cosa juzgada, dictadas en su contra por un monto total de EUA \$30,000,000.00 (treinta millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) o su equivalente en cualquier otra moneda, y dichas sentencias no son pagadas o garantizadas dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días calendario siguientes a la fecha en que deban ser pagadas, en caso de que durante dicho periodo las mismas no hubieren sido suspendidas, canceladas o garantizadas con motivo de su apelación.

e) Si el Fiduciario rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

f) Si el Fiduciario no entregara la información financiera y de otra naturaleza, requerida por legislación aplicable o regulación aplicable y/o información que le sea requerida por la CNBV y la Bolsa, para cumplir con la Circular Única de Emisoras, y dicha falta no sea subsanada en un período de 15 (quince) Días Hábiles.

g) Si (i) se declare el vencimiento anticipado por incumplimiento de cualquier Deuda, (por un incumplimiento distinto al previsto en el inciso (ii) siguiente), que obligue al Emisor a pagar una cantidad igual o mayor, en lo individual o en su conjunto, de EUA\$30,000,000.00 (treinta millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) o su equivalente en UDIs; o (ii) el Emisor dejare de pagar, a su vencimiento, cualquier cantidad de principal y/o intereses pagaderos respecto de cualquier Deuda hasta por un monto, en lo individual o en su conjunto, de EUA\$30,000,000.00 (treinta millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) y dichas cantidades no son pagadas en cualquier periodo de gracia o de cura aplicable, según corresponda; en el entendido que; la Causa de Vencimiento respecto del inciso (i) anterior, tendrá un periodo de gracia será de 60 (sesenta) días calendario, contados a partir que se hubiere declarado el vencimiento anticipado.

h) Si el Fiduciario incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el presente Título, distintas a las de pago, en el entendido de que se considerará que el Fiduciario se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsana dentro de los 30 (treinta) días calendario al incumplimiento de la obligación de que se trate.

i) Si el Emisor incurre en falsedad o proporciona información incorrecta respecto de cualquier aspecto relevante en relación a la Emisión de los Certificados Bursátiles o el cumplimiento de sus obligaciones previstas en los Documentos de la Emisión; y dicha información no haya sido solventada o rectificadas en un periodo de gracia de 30 (treinta) días calendario, contados a partir de la fecha que tenga conocimiento de dicha situación.

j) Si los activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso son objeto de expropiación declarada por autoridad competente, que individualmente o en conjunto, tengan un valor superior al 35% (treinta y cinco por ciento) de los activos totales que integran el Patrimonio del Fideicomiso, con base en los últimos estados financieros trimestrales disponibles; en el entendido que, no será considerado como una



Causa de Vencimiento Anticipado si los activos objeto de expropiación no afectan de forma adversa y significativamente la operación ordinaria y situación financiera del Emisor.

En caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los incisos anteriores y habiendo transcurrido el período de gracia aplicable, todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se podrán declarar vencidas anticipadamente sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza judicial o extrajudicial, siempre y cuando cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que representen cuando menos la mayoría de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación en ese momento entregue, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a aquél en el que haya ocurrido la Causa de Vencimiento Anticipado, una notificación por escrito al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en cuyo caso el Emisor se constituirá en mora desde dicho momento y se harán exigibles de inmediato la suma del principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los intereses devengados y no pagados, respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. En caso de no haber solicitud por parte de Tenedor alguno una vez transcurridos los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a aquél en el que haya ocurrido cualquiera de los eventos mencionados anteriormente, el Representante Común procederá a convocar a una asamblea de Tenedores para que resuelva en lo conducente, la cual deberá celebrarse en un plazo máximo de 15 (quince) días calendario, considerado como primer día el de la fecha en que haya ocurrido la Causa de Vencimiento Anticipado.

El Representante Común dará a conocer a la Bolsa (a través del Sistema Electrónico de la Bolsa o de los medios que determine), a la CNBV y a Indeval por escrito (o a través de los medios que éstos determinen) en cuanto tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado.

Una vez que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean declarados vencidos anticipadamente, el Representante Común informará a la CNBV y Bolsa, a través de los medios que estas últimas determinen, incluyendo el Sistema Electrónico de la Bolsa (o cualquier otro medio que la Bolsa determine). Asimismo, el Representante Común deberá informar de manera inmediata a Indeval por escrito, por los medios que éste determine, que los Certificados Bursátiles Fiduciarios han sido declarados vencidos anticipadamente, para lo cual proporcionará a Indeval, en su caso una copia del documento, en el que se haya notificado o, en su caso, adoptada dicha resolución.

#### **Reglas de Instalación y Facultades de las Asambleas de Tenedores:**

- (1) Las asambleas de los Tenedores (la "Asamblea de Tenedores") representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del presente Título, la LMV y de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- (2) La asamblea general de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común.
- (3) Los Tenedores que representen un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea general de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) días calendario contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.

(4) La convocatoria para las Asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en cualquier periódico de circulación a nivel nacional y en el Sistema Electrónico de la Bolsa, con al menos 10 (diez) días calendario de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse, sin que puedan tratarse puntos que no estén previstos en el orden del día salvo que esté representado el 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá derecho a un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite.

(5) Para que una Asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (6) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en ella los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación (la "Mayoría de los Certificados Bursátiles Fiduciarios") y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios presentes.

Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (6) siguiente, se considerará legalmente instalada con cualesquiera que sea el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en ella representados, y sus decisiones serán válidas si son tomadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios presentes.

(6) Se requerirá que esté representado en la Asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos aquellos Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios presentes, en los siguientes casos:

(a) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común; o

(b) cuando se trate de otorgar prórrogas o esperas al Emisor respecto de los pagos de principal y/o intereses conforme al Título que documenta la presente Emisión; o

(c) cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, salvo que la modificación en cuestión sea para (i) salvar cualquier omisión o defecto en la redacción, (ii) corregir o adicionar cualquier disposición que resulte incongruente con el resto de los documentos base de la Emisión, (iii) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable, y/o (iv) cuando dicha modificación no altere sustancialmente los términos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, o no cause perjuicio a los derechos de los Tenedores, a juicio del Representante Común; casos en los cuales no se requerirá el consentimiento de los Tenedores.

(7) Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar los asuntos señalados en el inciso (6)(a) anterior, se requerirá que estén presentes en ella los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y sus decisiones serán válidas si son tomadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios presentes. Tratándose de cualesquiera de los asuntos mencionados en el inciso (6)(b) anterior, en asambleas reunidas en virtud de una segunda o ulterior convocatoria, se requerirá que estén presentes en ella los Tenedores que

en lo individual o conjuntamente representen, cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y que las decisiones sean aprobadas por lo menos por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios presentes.

(8) Para concurrir a las Asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la Asamblea de Tenedores, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado con carta poder.

(9) En ningún caso podrán ser representados en la Asamblea de Tenedores, los Certificados Bursátiles Fiduciarios que el Emisor o cualquier persona relacionada con el Emisor haya adquirido.

(10) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas, así como los libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las Asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

(11) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación. La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario en circulación.

(12) No obstante, lo estipulado anteriormente, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

Nada de lo contenido en el presente limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el artículo 223 de la LGTOC.

#### **Funciones del Representante Común:**

El Emisor ha designado como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles a CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, quien ha aceptado la designación y se ha obligado a su fiel desempeño.

El Representante Común llevará a cabo todos los actos necesarios para salvaguardar los derechos de los Tenedores de conformidad con lo establecido por (i) el presente Título (ii) los Artículos 68, 69 y demás aplicables de la LMV relativos a la representación común, y en lo que resulten aplicables, (iii) la LGTOC, particularmente por lo que se refiere a las obligaciones y facultades del representante común, así como a su designación, revocación o renuncia, y (iv) los Artículos 65, 68 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras.



El Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (para efectos de claridad, el Representante Común no representa a los Tenedores en forma individual, sino de manera conjunta).

El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que señala la LMV, la LGTOC y demás leyes aplicables, así como las que se le atribuyen enunciativa y no limitativamente en el presente Título. Para todo aquello no expresamente previsto en el presente Título, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Mayoría de los Certificados Bursátiles, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Representante Común deberá tendrá, entre otros, los siguientes, derechos y obligaciones:

- (i) suscribir el presente Título;
- (ii) la facultad de vigilar el cumplimiento del destino de los recursos obtenidos de cada Emisión conforme a lo establecido en el presente Título;
- (iii) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente, o a solicitud de los Tenedores que representen, en lo individual o en conjunto, 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación o a solicitud del Emisor;
- (iv) firmar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, cuando así corresponda, los documentos o convenios que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor;
- (v) ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores, incluyendo sin limitar, la facultad de contratar un auditor externo, cuando a su juicio se requiera;
- (vi) calcular los intereses pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles, conforme a lo dispuesto en los documentos de la Emisión correspondiente;
- (vii) calcular y publicar los avisos de pago de los intereses y/o amortización de principal correspondientes a los Certificados Bursátiles, así como la tasa de interés bruto anual aplicable, así como informar a la CNBV, la Bolsa y al Indeval, por escrito, sobre el pago de los intereses conforme a lo dispuesto en los documentos de la Emisión correspondiente;
- (viii) representar a los Tenedores ante al Emisor o ante cualquier autoridad competente como intermediario respecto de los Tenedores de los Certificados Bursátiles;
- (ix) vigilar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Emisor en los términos del presente Título;
- (x) publicar, a través de los medios que determine para tal efecto, cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guardan los Certificados Bursátiles; en el entendido que, cualquier información que sea de carácter confidencial no deberá revelarse;
- (xi) solicitar a las partes toda la información necesaria en el ejercicio de sus facultades y para el cumplimiento de sus obligaciones;

- (xii) informar al Indeval, en cuanto se tenga conocimiento, tan pronto como sea posible, de la materialización de una Causa de Vencimiento Anticipado de conformidad con lo establecido en el Suplemento y en el presente Título y cuando sean declarados vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles conforme al Suplemento y el presente Título;
- (xiii) por instrucciones de la Asamblea de Tenedores o, de así considerarlo conveniente el Representante Común, previo anticipo de los recursos suficientes para tales efectos por parte de los Tenedores, subcontratar a terceros para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión y supervisión establecidos en el presente Título;
- (xiv) requerir del Emisor la información y documentación necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones en términos de la fracción II del Artículo 68 de la Circular Única, excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles; y
- (xv) en general, ejercer todas las funciones y facultades, así como cumplir con todas las obligaciones a su cargo en términos del presente Título, la LMV, la LGTOC, la Circular Única, y de los sanos usos y prácticas bursátiles.

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

El Representante Común estará obligado a verificar, a través de la información y documentación que el Emisor le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones del Emisor establecidas en el presente Título (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios).

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Emisor sus auditores externos, asesores legales o a cualquier persona que preste servicios al Emisor en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios la información y documentación razonable que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Emisor a que se refiere el párrafo anterior, así como de realizar visitas o revisiones al Emisor. Al respecto, el Emisor estará obligado a entregar dicha información y documentación y a requerir a sus auditores externos, asesores legales o terceros, que proporcionen al Representante Común la información y documentación y en los plazos que éste solicite para el cumplimiento de sus funciones. El Representante Común podrá realizar las visitas a las oficinas del Emisor anteriormente referidas una vez al año, siempre y cuando sea en días y horas hábiles, no interfiera con las operaciones del Emisor y le hubiere entregado un aviso al Emisor con 15 (quince) Días Hábiles de anticipación en que desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva.

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 mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Emisor 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 en la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

El Representante Común tendrá la obligación de solicitar, inmediatamente al Emisor, que se haga del conocimiento del público, a través de un Evento Relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones del Emisor establecidas en el presente Título; en el entendido que, en caso de que el Emisor

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, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

Para dar cumplimiento a todo lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores o, en su caso, esta última ordenar que se subcontrate a terceros especializados, para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en el presente Título y en la Legislación Aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores y, en consecuencia, podrá confiar, actuar o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de las disposiciones legales aplicables; en el entendido que, si la Asamblea de Tenedores aprueba la contratación pero los Tenedores no anticipan al Representante Común 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 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 especializados y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación por falta de recursos para llevar a cabo dicha contratación porque no le sean proporcionados.

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. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por sí o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común tendrá el derecho de contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores; en el entendido que, dicha remoción solamente surtirá efectos a partir de la fecha en que el Representante Común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo. La designación de un nuevo representante común únicamente podrá recaer en una casa de bolsa o institución de crédito.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todas las cantidades adeudadas a los Tenedores conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios hayan sido pagadas en su totalidad.

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

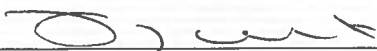
**Ley Aplicable; Jurisdicción:** El presente Certificado Bursátil Fiduciario será regido e interpretado de conformidad con la legislación aplicable en México. El Emisor, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Tenedores, se someten a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, México, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles Fiduciarios y/ o con las Asambleas de Tenedores renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

El presente Título consta de 42 (cuarenta y dos) páginas y se suscribe por el Emisor, y para efectos de hacer constar su aceptación de su encargo y sus funciones, así como de sus obligaciones y facultades, el Representante Común, en la Ciudad de México, México, este 1 de diciembre de 2023.

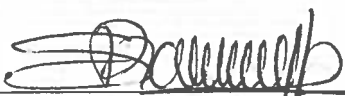


## EL EMISOR

**Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/3277**



Por: Freya Vite Asensio  
Cargo: Delegada Fiduciaria



Por: Samantha Barquera Betancourt  
Cargo: Delegada Fiduciaria

*Hoja de firmas de fecha 1 de diciembre de 2023, correspondiente al título que documenta la emisión identificada con clave de pizarra EDUCA 23L, emitida al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo, con carácter revolvente, establecido por Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso F/3277.*

EL REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES

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



---

Por: Patricia Flores Milchorena  
Cargo: Apoderado

---

Por: Alfredo Basurto Dorantes  
Cargo: Apoderado

*Hoja de firmas correspondiente al título que documenta la emisión identificada con clave de pizarra EDUCA 23L, emitida al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo, con carácter revolvente, establecido por Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso F/3277.*

(iii) Título.



## TÍTULO

### CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LARGO PLAZO

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

04 NOV. 2025

**RECIBIDO**

EMITIDOS POR BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE INVEX  
GRUPO FINANCIERO, EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL  
FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/3277

**AMPARA 18,694,284 (DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL  
DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO) CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS POR  
UN MONTO TOTAL DE \$1,869,428,400.00 (MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE  
MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**

#### **"EDUCA 23L"**

Por este Título, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente en su calidad de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 (el "Emisor") hace constar la presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (según se define más adelante) y se obliga incondicionalmente a pagar la cantidad de \$1,869,428,400.00 (mil ochocientos sesenta y nueve millones cuatrocientos veintiocho mil cuatrocientos Pesos 00/100 M.N.), más los intereses que en su caso se generen por la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, mediante un solo pago en la Fecha de Vencimiento, en el lugar de pago que se indica más adelante, de conformidad con los artículos 61, 62 fracción II, 63, 64, 68 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores (la "LMV").

Este Título ampara 18,694,284 (dieciocho millones seiscientos noventa y cuatro mil doscientos ochenta y cuatro) Certificados Bursátiles Fiduciarios, al portador, con valor nominal de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios representados por este Título consisten en 17,344,284 (diecisiete millones trescientos cuarenta y cuatro mil doscientos ochenta y cuatro) de certificados bursátiles fiduciarios emitidos el 17 de agosto de 2023 (los "Certificados Bursátiles Originales"), y 1,350,000 (un millón trescientos cincuenta mil) certificados bursátiles fiduciarios adicionales (los "Certificados Bursátiles Adicionales") y conjuntamente con los Certificados Bursátiles Originales, los "Certificados Bursátiles Fiduciarios") a la primera emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios realizada el 17 de agosto de 2023.

Este Título se mantendrá en depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), en términos del Artículo 282 de la LMV, justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios 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 en la LMV.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que ampara este Título se emiten al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo, con carácter revolvente (el "Programa") establecido por el Emisor, por un monto autorizado de hasta \$20,000,000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) (el "Monto Total Autorizado del Programa"). Mientras el Programa continúe vigente, se podrán realizar una o varias emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme al mismo; en el entendido que, dichas emisiones no podrán exceder el Monto Total Autorizado del Programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante el oficio número 153/5443/2023 de fecha 14 de agosto de 2023, mismo que ha quedado inscrito preventivamente en el Registro Nacional de Valores ("RNV") bajo el No. 2362-4.15-2023-132. La inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que ampara este Título

fue actualizada con motivo de la celebración del Convenio de Sustitución de Representante Común de fecha 18 de septiembre de 2025, celebrado entre el Fiduciario, única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomitente, en su carácter de fideicomitente, Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente de Albatros Transitoria, S.A. de C.V., sociedad escindida de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), en su carácter de representante común sustituido, el Representante Común, en su carácter de representante común sustituto, y el Administrador, como administrador, con motivo de los acuerdos adoptados mediante Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de fecha 11 de septiembre de 2025. Dicha actualización fue autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio número 153/1781/2025 de fecha 27 de octubre de 2025 de 2025, quedando los Certificados Bursátiles Fiduciarios inscritos bajo el No. 2362-4.15-2023- 132-04.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios amparados por el presente Título han sido emitidos de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el No. F/3277 de fecha 19 de septiembre de 2017 (según el mismo ha sido modificado mediante un primer convenio modificatorio y de re-expresión de fecha 1 de febrero de 2018, un segundo convenio modificatorio de fecha 29 de mayo de 2018, un tercer convenio modificatorio de fecha 7 de octubre de 2019 y el convenio modificatorio y de sustitución de representante común de fecha 21 de agosto de 2025, y según el mismo sea adicionalmente modificado de tiempo en tiempo, el “Contrato de Fideicomiso” y el fideicomiso constituido conforme al mismo, el “Fideicomiso”), celebrado entre Grupo Nagoin, S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitente, el Emisor, como fiduciario y Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como representante común de los tenedores de los CBFIs (según se define más adelante).

La presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios constituye la primera Emisión, realizada al amparo del Programa a la cual se le notificó el número de inscripción en el RNV No. 2362-4.15-2023-132-01, mediante oficio número 153/5443/2023 de fecha 14 de agosto de 2023, por lo que respecta a los Certificados Bursátiles Originales y mediante oficio número 153/5763/2023 de fecha 28 de noviembre de 2023 por lo que respecta a los Certificados Bursátiles Adicionales, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos conforme al presente Título corresponden al tipo que se describe en la fracción IV del artículo 63 de la LMV.

Definiciones. Los siguientes términos tendrán el significado que se indica para cada uno de ellos, siendo éstos igualmente aplicables en singular y en plural:

“Activos” significa, los Bienes Inmuebles, derechos fideicomisarios de fideicomisos propietarios de Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento que sean cedidos al Patrimonio del Fideicomiso, ya sea mediante aportación, compra venta o de cualquier otra forma adquiridos por el Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso.

“Activos Iniciales” significa, los Activos que fueron aportados con motivo de la primera Emisión por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales, conforma a lo previsto en la Cláusula Segunda del Contrato de Fideicomiso, mismos que se relacionaron en el **Anexo “A”** del Contrato de Fideicomiso.

“Administrador” significa, Fibra Educa Management, S.C., actuando en su carácter de administrador conforme al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso o cualquier sociedad civil nombrada conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décima del Contrato de Fideicomiso y/o que lo sustituya y/o complementa de tiempo en tiempo.

“Aportación Inicial” significa la aportación en efectivo de \$1.00 (un Peso 00/100 M.N.) provenientes del Fideicomitente, a fin de constituir inicialmente el Patrimonio del Fideicomiso, en término de la Cláusula Segunda, Sección 2.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Asamblea de Tenedores” significa, la asamblea de Tenedores de la LMV y de la LGTOC correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“Asesor Contable y Fiscal” significa, el despacho designado, de tiempo en tiempo, por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales y contables derivadas del Fideicomiso, quien deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio a nivel internacional con oficinas en México.

“Auditor Externo” significa, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited) (“Deloitte”), u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes y del Fiduciario.

“Autoridad Gubernamental” significa, cualquiera de las siguientes dependencias de la Administración Pública Federal: la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, la CNBV o el Banco de México.

“Bienes Inmuebles” significa, los Inmuebles que se destinen al arrendamiento, cuya propiedad o derechos de arrendamiento adquiera el Fideicomiso o se aporten al Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de los fines del mismo.

“Bolsa” significa, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“Causa de Vencimiento Anticipado” tiene el significado que se menciona en la sección “Causas de Vencimiento Anticipado” contenida más adelante.

“CBFIs” significa, los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, inscritos en el RNV y listados en la Bolsa, y en su caso, en otros mercados internacionales.

“Certificados Bursátiles Adicionales” significan, los 1,350,000 (un millón trescientos cincuenta mil) certificados bursátiles fiduciarios adicionales a la segunda Emisión.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios” o “Certificados Bursátiles” significan, los 18,694,284 (dieciocho millones seiscientos noventa y cuatro mil doscientos ochenta y cuatro) Certificados Bursátiles Fiduciarios al portador que ampara el presente Título.

“Certificados Bursátiles Originales” significan, los 17,344,284 (diecisiete millones trescientos cuarenta y cuatro mil doscientos ochenta y cuatro) certificados bursátiles fiduciarios al portador emitidos el 17 de agosto de 2023.

“CFDI” significa, un Comprobante Fiscal Digital por Internet o cualquier otro comprobante fiscal previsto por las disposiciones fiscales en México, compuesto por sus archivos PDF y XML.



“Circular Única de Emisoras” significa, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV, según sean modificadas de tiempo en tiempo

“CNBV” tiene el significado que se menciona en la introducción del presente Título.

“Colocación” significa, la colocación de CBFIs entre el público inversionista, correspondientes a emisiones que el Fiduciario realice de tiempo en tiempo, por medio de oferta pública a través de la Bolsa o cualquier otra bolsa o sistema de cotización y/o negociación, en el entendido que, si el Emisor así lo determina, una o más Colocaciones podrán incluir la colocación en el extranjero de CBFIs, ya sea de manera pública o privada.

“Comité de Auditoría” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, Sección 9.2.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Comité de Compensaciones” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, Sección 9.5.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Comité de Nominaciones” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, Sección 9.4.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Comité de Prácticas” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, Sección 9.3.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Comité Técnico” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Vigésima Novena, Sección 9.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Comité Técnico Inicial” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, Sección 9.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Contrato de Administración” significa, el contrato celebrado por el Fiduciario y el Administrador conforme al formato que se agregó al Contrato de Fideicomiso como Anexo “B”, a efectos de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración.

“Contrato de Arrendamiento” significa, cada uno de los contratos de arrendamiento relacionados con los Activos que formen parte, de tiempo en tiempo, el Patrimonio del Fideicomiso.

“Contrato de Colocación” significa cada uno de los contratos de colocación y contratos denominados “*Purchase Agreements*” o de cualquier otra forma, a ser celebrados por el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores o cualesquiera otros intermediarios respecto de la colocación de CBFIs por medio de oferta pública a través de la Bolsa o cualquiera otra bolsa de valores o mecanismo de negociación en México, y/o por medio de oferta pública o privada en cualquier otra jurisdicción, según corresponda.

“Contrato de Crédito Fibra EDUCA” significa, el Contrato de Apertura de Crédito Simple de fecha 31 de marzo de 2022, celebrado por el Emisor, como Acreditada, Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, como Agente, y cada una de las instituciones financieras que se enlistan en el Anexo A de dicho Contrato, como Acreditantes.

“Contrato de Fideicomiso” tiene el significado que se menciona en la introducción del presente Título.

“Control” (incluyendo los términos “controlando”, “controlado por” y “sujeto al control común con”) significa, respecto de cualquier Persona, la capacidad de una Persona o grupo de Personas para llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral, independientemente de su denominación, lugar de constitución, y de que tengan o no personalidad jurídica, (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% (cincuenta por ciento) del capital social o derechos equivalentes de una persona moral, independientemente de su denominación, lugar de constitución, y de que tengan o no personalidad jurídica, o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, como consecuencia de la propiedad de valores o por contrato.

“Convenio de Aportación y Adhesión” significa, cada uno de los contratos o convenios por los cuales los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y los Fideicomitentes Adherentes, de tiempo en tiempo, cederán, mediante aportación, venta o cualquier otra forma, Activos al Patrimonio del Fideicomiso, y conforme a los términos del propio Convenio de Aportación y Adhesión, en su caso, se adherirán al Fideicomiso y adquirirán, en consecuencia, el carácter de Fideicomitentes Adherentes.

“CUAE” significa, las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la CNBV que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, según las mismas se modifiquen periódicamente.

“Cuentas Adicionales” significa, cualesquiera otras cuentas que sean abiertas por el Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico o la asamblea de tenedores de los CBFIs, según corresponda, que sean necesarias para cumplir con los fines del Contrato de Fideicomiso y para la debida administración y mantenimiento de los Activos, conforme se establece en la Cláusula Décima Segunda, Sección 12.5 del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta Concentradora” significa la cuenta en la cual se concentrarán, quincenalmente o cuando así lo determine el Administrador, los recursos derivados de las Rentas que se reciban en las Cuentas Receptoras conforme se indica en la Cláusula Décima Segunda, Sección 12.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Colocación” significa la cuenta en la cual se deberán recibir los recursos producto de las emisiones de CBFIs y que se describe en la Cláusula Décima Segunda, Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Distribuciones” significa, la cuenta a través de la cual se realizarán los pagos de las Distribuciones de Efectivo, los Reembolsos de Capital y los pagos a realizarse a los Tenedores, de conformidad con las instrucciones que al efecto se reciban por parte del Comité Técnico conforme se establece en la Cláusula Décima Segunda, Sección 12.4 del Contrato de Fideicomiso.

“Cuentas o Cuentas del Fideicomiso” significa, cada una de las siguientes cuentas según se definen en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso: Cuenta de Colocación, Cuenta Receptora, Cuenta Concentradora, Cuenta de Distribuciones, y Cuentas Adicionales.

“Cuenta Receptora” significa, la cuenta o cuentas en las cuales se deberán depositar la totalidad de las Rentas que corresponda a cada Activo aportado al Patrimonio del Fideicomiso, conforme se establece en la Cláusula Décima Segunda, Sección 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Derechos de Arrendamiento” significa, los derechos que adquiera el Fiduciario conforme lo previsto en el Fideicomiso, de manera directa o indirecta, consistentes en los derechos al cobro y los

ingresos derivados de Contratos de Arrendamiento de Inmueble, incluyendo sin limitar, los derechos sobre los seguros relacionados con dicho Inmueble.

**“Derecho de Reversión”** significa, el derecho que podrían tener, en su caso, los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad o titularidad de los Activos que hayan sido aportados por cada uno de ellos al Patrimonio del Fideicomiso, en caso de: (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso. Dicha situación se deberá establecer expresamente en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión que se celebre al efecto.

**“Derechos de Suscripción Preferente”** significa, respecto de aquellas emisiones que conforme al acuerdo del Comité Técnico Inicial o la asamblea de tenedores de CBFIs deban ser suscritas de manera preferente por los tenedores de CBFIs, el derecho de opción del que gozan los Tenedores, frente a terceros interesados en suscribir CBFIs, que con sus aportaciones, generarán un aumento en el Patrimonio del Fideicomiso.

**“Día Hábil”** significa, cualquier día del año distinto a un sábado o domingo, en que las instituciones de crédito de México no estén obligadas o autorizadas a cerrar de conformidad con el calendario que al efecto publica la CNBV.

**“Distribución”** significa, los recursos derivados de las Inversiones en Activos que serán entregados a los tenedores de los CBFIs cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 (quince) de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior, generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo a la fracción VI del artículo 187 de la LISR.

**“Distribución de Efectivo”** significa, la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine deba ser entregada a los tenedores de los CBFIs en términos del Fideicomiso y de acuerdo con la fracción VI del artículo 187 y la fracción VIII del artículo 188 de la LISR.

**“Documentos de Emisión”** significa, el Contrato de Fideicomiso, el Título que ampara los CBFIs, el prospecto, el contrato de colocación, el documento con información clave para la inversión, los avisos de oferta y de colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente cada emisión y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Comité Técnico, incluyendo aquéllos que se requieran para efectos de llevar a cabo Colocaciones entre inversionistas en el extranjero.

**“Ejecutivos”** significa las personas físicas empleados que ocupen los primeros dos niveles jerárquicos en la estructura corporativa del Administrador (director general y directores) y su presidente.

**“Emisión”** significa conjuntamente la emisión de los Certificados Bursátiles Originales y la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales que ampara el presente Título, a la cual le fue asignada la clave de pizarra “EDUCA 23L”.

**“Emisor”** tiene el significado que se menciona en la introducción del presente Título.

**“Endeudamiento”** significa, en relación con cualquier Persona, (i) todo el endeudamiento de dicha Persona por dinero prestado y cualesquier otras obligaciones contingentes u otras de dicha Persona con respecto a fianzas, cartas de crédito y aceptaciones bancarias estén o no vencidas, excluyendo coberturas y otros contratos de derivados e instrumentos financieros similares, (ii) todas las obligaciones de dicha Persona evidenciadas por pagarés, bonos, obligaciones, certificados bursátiles o instrumentos de deuda similares, (iii) todas las obligaciones de arrendamientos financieros de dicha Persona, (iv) todos los endeudamientos referidos en los numerales (i), (ii) o (iii) anteriores garantizados por (o por los cuales el



poseedor de dicho endeudamiento tenga un derecho existente, contingente o de cualquier otra manera, garantizados por) cualquier gravamen sobre los activos (incluyendo cuentas y derechos contractuales) de dicha Persona, a pesar de que dicha Persona no haya asumido ni se haya hecho responsable del pago de dicha deuda, (v) todo el endeudamiento de terceros garantizado por dicha Persona (sin contabilizar doblemente cualquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii) o (iv) anteriores) y (vi) todas las cantidades (incluyendo, sin limitación, intereses moratorios y primas de prepago) debidas sobre cualesquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii), (iv) o (v) anteriores. Endeudamiento no incluirá cantidades disponibles para ser dispuestas o prestadas bajo contratos de crédito u obligaciones similares que no hayan sido dispuestas o desembolsadas salvo que el Administrador espere que dichos montos sean utilizados para fondear, en todo o en parte, cualesquier compromisos obligatorios del Fideicomiso existentes a dicha fecha de determinación, según lo determine el Administrador.

“Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual” tiene el significado que se indica en la sección *“Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses”*, del presente Título.

“Fecha de Emisión” tiene el significado que se menciona en la sección *“Fecha de Emisión”*, contenida más adelante.

“Fecha de Vencimiento” tiene el significado que se menciona en la sección *“Fecha de Vencimiento”*, contenida más adelante.

“Fibras” significa, los fideicomisos de inversión en bienes raíces registrados en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles destinados al arrendamiento, o la adquisición del derecho a recibir los ingresos derivados del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria, sujetos al régimen fiscal establecido en los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR y en las reglas correspondientes de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

“Fideicomitente” significa, conjuntamente Grupo Nagoin, S.A. de C.V., los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y cualesquiera Fideicomitentes Adherentes.

“Fideicomitente Adherente” significa, cualquier Persona que aporte Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso, en su caso, los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo.

“Fideicomitentes Adherentes Iniciales” significa, los fideicomitentes que aportan los Activos Iniciales.

“Fideicomiso” significa, el fideicomiso constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

“Fiduciario” significa, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso, así como cualquier institución que sustituya al Fiduciario conforme a lo previsto al Contrato de Fideicomiso.

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

“Fondo de Recompra” significa, el fondo que sería constituido por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta por el monto máximo de recursos que autorice la asamblea de tenedores

de los CBFIs, para que con cargo al mismo el Fiduciario pueda llevar a cabo la adquisición de CBFIs en circulación en términos del Fideicomiso.

“Gastos de Emisión” significa, los gastos, derechos, honorarios de asesores legales, contables, fiscales, gastos de promoción, honorarios por aceptación y honorarios correspondientes a primera anualidad adelantada del Fiduciario y del Representante Común, comisiones del estructurador y de los agentes colocadores y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cualquier emisión.

“Gastos de Mantenimiento de la Emisión” significa, los gastos que se generen por la administración y mantenimiento de cada emisión, de conformidad con la instrucción que el Administrador gire al Fiduciario en términos del documento adjunto al Contrato de Fideicomiso como “Anexo C”.

“Gastos de Operación” significa, los gastos que se generen por la operación del Patrimonio del Fideicomiso que sea notificados al Fiduciario por el Administrador, de tiempo en tiempo.

“Indeval” tiene el significado que se menciona en la introducción del presente Título.

“Inmueble” significa, en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificadas; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de Inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.

“Intermediarios Colocadores” significa, conjuntamente Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC, y cualesquiera otros intermediarios colocadores que sean designados por el Fideicomitente y Administrador para actuar como tal respecto del Programa o de cualquier emisión que se realice al amparo del mismo.

“Inversiones Permitidas” significa, (i) las inversiones del efectivo disponible que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones escritas que reciba el Fiduciario del Comité Técnico o del Administrador para tales efectos en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda que deberán contar con la máxima calificación crediticia en la escala nacional, ya sea AAA o su equivalente, mismas que se realizarán de conformidad con la Legislación Aplicable y conforme a lo previsto en la fracción III del artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR; y (ii) los CBFIs en circulación que adquiera el Fiduciario en términos de la Legislación Aplicable y con motivo de las operaciones efectuadas con cargo al Fondo de Recompra; en el entendido que las Inversiones Permitidas en su conjunto, no podrán exceder del 30% (treinta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso.

“ISR” significa, el impuesto sobre la renta y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo, conforme a las disposiciones fiscales en México.

“IVA” significa, el impuesto al valor agregado y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo, conforme a las disposiciones fiscales en México.

“Legislación Aplicable” significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el Contrato de Fideicomiso, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.

“LGTOC” significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

“LIVA” significa, la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

“LISR” significa, la Ley del Impuesto sobre la Renta.

“LMV” tiene el significado que se menciona en la introducción del presente Título.

“Mayoría de los Certificados Bursátiles Fiduciarios” tiene el significado que se menciona en la sección “Reglas de Instalación y Facultades de las Asambleas de Tenedores” contenida más adelante.

“México” significa, los Estados Unidos Mexicanos.

“Monto Total Autorizado del Programa” significa, hasta \$20,000,000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N).

“Patrimonio del Fideicomiso” significa, los activos y obligaciones que se listan en la Cláusula Cuarta del Contrato de Fideicomiso.

“Persona” significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.

“Pesos” o “\$” significa, la moneda de curso legal y poder liberatorio en México.

“Precio de Amortización Anticipada” tiene el significado que se menciona en la sección “Amortización Anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios”, del presente Título.

“Programa” tiene el significado que se menciona en la introducción del presente Título.

“Recursos Derivados de la Emisión” significa, respecto de cualquier emisión, los recursos que el Emisor obtenga como resultado de la Colocación de CBFIs (en el caso que la Colocación se realice mediante oferta primaria), de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión respectivos, mismos que, sin limitación y después de deducirse los gastos correspondientes (incluyendo sin limitar aquellos relacionados con la oferta de CBFIs respectiva), se deberán invertir en la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento de dichos Inmuebles, así como en el otorgamiento de financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para cumplir con los fines anteriores. En caso de que en emisiones se realice una oferta secundaria los recursos que se obtengan de la porción secundaria no estarán comprendidos en esta definición pues corresponderán al tenedor vendedor o a los tenedores vendedores correspondientes, según sea el caso.

“Reembolso de Capital” significa, las cantidades entregadas a los Tenedores en exceso al resultado fiscal del ejercicio, en los términos del artículo 188 (ciento ochenta y ocho), fracción IX, sexto párrafo de la LISR.



“Reglamento Interior de la Bolsa” significa, el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.

“Rentas” significa, los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce temporal de los Inmuebles relacionados con los Activos y que derivan de los Contratos de Arrendamiento.

“Representante Común” significa, Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., institución que funge como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“RFC” significa, el Registro Federal de Contribuyentes.

“RMF” significa, la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según sea publicada, modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“RNV” significa, el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.

“RUG” significa, el registro único de garantías mobiliarias.

“Servicios de Administración” significa los servicios de administración, asesoría, planeación y representación, así como los servicios de administración, operación y mantenimiento de los Activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, que prestará el Administrador al Fideicomiso, en términos del Contrato de Administración.

“Sistema Electrónico de la Bolsa” significa el sistema electrónico de envío y difusión de información utilizado por alguna de las Bolsas, incluyendo el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la Bolsa.

“STIV-2” significa el Sistema de Transferencia de Información sobre Valores de la CNBV o cualquier otro sistema que lo sustituya.

“Tasa de Interés Bruto Anual” tiene el significado que se menciona en la sección “Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses” contenida más adelante.

“Tenedores” significan los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

“TIE” o “Tasa de Interés de Referencia” tiene el significado que se menciona en la sección “*Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses*”, del presente Título.

“Título” significa el presente Título el cual ampara 18,694,284 (dieciocho millones seiscientos noventa y cuatro mil doscientos ochenta y cuatro) Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a la Emisión.

“Valor” significa los títulos de crédito que conforme a la naturaleza del Fideicomiso puedan ser emitidos por el mismo de los establecidos por la fracción XXIV del artículo segundo de la LMV y cualesquiera otros de conformidad con la Legislación Aplicable y las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibras.

“Valor Nominal Ajustado” tiene el significado que se menciona en la sección “Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses” contenida más adelante.

**“Valor Nominal Incrementado”:** significa el Valor Nominal más 0.20% (cero punto veinte por ciento), el cual será aplicable en la Fecha de Vencimiento, salvo que (i) el Emisor cumpla con los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad e Indicadores Clave de Desempeño, y (ii) el Verificador Externo hubiere confirmado que el Emisor cumplió con los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad e Indicadores Clave de Desempeño de conformidad con sus procedimientos habituales.

## **CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN**

**Emisor:** Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con No. F/3277 de fecha 19 de septiembre de 2017 (según el mismo ha sido modificado mediante un primer convenio modificatorio y de re-expresión de fecha 1 de febrero de 2018, un segundo convenio modificatorio de fecha 29 de mayo de 2018 y un tercer convenio modificatorio de fecha 7 de octubre de 2019, y según el mismo sea adicionalmente modificado de tiempo en tiempo).

**Fideicomitente:** Grupo Nagoin, S.A. de C.V.

**Fideicomisarios en Primer Lugar:** Los tenedores de CBFIs representados por el representante común.

**Administrador:** Fibra Educa Management, S.C.

**Monto Total de la Emisión de los Certificados Bursátiles Originales:** \$1,734,428,400.00 (mil setecientos treinta y cuatro millones cuatrocientos veintiocho mil cuatrocientos Pesos 00/100 M.N.).

**Monto Total de la Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales:** \$135,000,000.00 (ciento treinta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) de forma conjunta con la primera reapertura de las emisiones con clave de pizarra “EDUCA 23-2L” y “EDUCA 23UL”, que lleva a cabo el Emisor en esta misma fecha, sin que la suma del monto de dichas emisiones o sus equivalentes y del monto de la presente emisión exceda el monto anteriormente señalado.

**Monto Total de la Emisión incluyendo los Certificados Bursátiles Adicionales:** \$1,869,428,400.00 ((mil ochocientos sesenta y nueve millones cuatrocientos veintiocho mil cuatrocientos Pesos 00/100 M.N.).

**Denominación:** Pesos.

**Número de Certificados Bursátiles Originales:** 17,344,284 (diecisiete millones trescientos cuarenta y cuatro mil doscientos ochenta y cuatro).

**Número de Certificados Bursátiles Adicionales:** 1,350,000 (un millón trescientos cincuenta mil) Certificados Bursátiles Adicionales.

**Número Total de Certificados Bursátiles Fiduciarios incluyendo los Certificados Bursátiles Adicionales:** 18,694,284 (dieciocho millones seiscientos noventa y cuatro mil doscientos ochenta y cuatro).

**Plazo de Vigencia de los Certificados Bursátiles Originales:** 1,092 (mil noventa y dos) días calendario, equivalentes a 3 (tres) años.

**Plazo de Vigencia de los Certificados Bursátiles Adicionales:** 986 (novecientos ochenta y seis) días, equivalentes a 2.7 (dos punto siete) años.

**Fecha de Cierre de Libro de los Certificados Bursátiles Originales:** 15 de agosto de 2023.

**Fecha de Cierre de Libro de los Certificados Bursátiles Adicionales:** 29 de noviembre de 2023.

**Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Originales:** 17 de agosto de 2023.

**Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales:** 1 de diciembre de 2023.

**Fecha de Vencimiento:** 13 de agosto de 2026 (la "Fecha de Vencimiento").

**Tipo de Valor:** Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo, a que se refieren los Artículos 61, 62 fracción II, 63, 64, 68 y demás aplicables de la LMV.

**Destino de los Fondos:**

*Destino de los Fondos de los Certificados Bursátiles Originales*

El Emisor obtuvo \$1,719,573,751.61 (mil setecientos diecinueve millones quinientos setenta y tres mil setecientos cincuenta y un Pesos 61/100 M.N.) como recursos netos derivados de la Emisión de Certificados Bursátiles Originales a que hace referencia este Título. Dichos recursos fueron destinados para:

- (i) 99.14% (noventa y cuatro punto catorce por ciento), equivalente a \$1,719,573,751.61 (mil setecientos diecinueve millones quinientos setenta y tres mil setecientos cincuenta y un Pesos 61/100 M.N.), para el refinanciamiento del crédito simple de fecha 31 de marzo de 2022 celebrado entre el Emisor, como acreditada, Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, como banco estructurador, agente administrativo, agente de garantías y agente sustentable, y cada una de las instituciones financieras listadas en el Anexo A de dicho contrato, como acreditantes, por un monto que asciende hasta \$5,785 millones (cinco mil setecientos ochenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) por un plazo de 2 años, cuyo costo financiero será equivalente a la tasa de interés interbancaria de equilibrio a 28 días más un margen aplicable inicial de 260 (doscientos sesenta) puntos básicos (el "Contrato de Crédito Existente"). Como garantía al amparo del Contrato de Crédito Existente, el Emisor hipotecó algunas de sus propiedades de inversión. Los recursos fueron utilizados para el desarrollo y compra de activos de infraestructura educativa.
- (ii) 0.86% (cero punto ochenta y seis por ciento), equivalente a \$14,854,648.39 (catorce millones ochocientos cincuenta y cuatro mil seiscientos cuarenta y ocho Pesos 39/100 M.N.), para el pago de gastos de la Emisión relacionados con la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles Originales.

La diferencia entre los recursos netos y el monto de la Emisión representa los gastos y comisiones pagados por el Emisor en relación con la emisión y oferta de los Certificados Bursátiles Originales.

*Destino de los Fondos de los Certificados Bursátiles Adicionales*

El Emisor obtuvo \$135,000,000.00 (ciento treinta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) como recursos netos derivados de la Emisión de Certificados Bursátiles Adicionales a que hace referencia este Título. Dichos recursos serán destinados para:



- (i) 50.00% (cincuenta punto cero cero por ciento), equivalente a \$67,500,000.00 (sesenta y siete millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.), para el refinanciamiento del Contrato de Crédito Existente;
- (ii) 1.37% (uno punto treinta y siete por ciento), equivalente a \$1,849,500.00 (un millón ochocientos cuarenta y nueve mil quinientos Pesos 00/100 M.N.), para el pago de gastos de la Emisión relacionados con la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles Adicionales.
- (iii) 48.63% (cuarenta y ocho punto sesenta y tres por ciento), equivalente a \$65,650,500.00 (sesenta y cinco millones seiscientos cincuenta mil quinientos Pesos 00/100 M.N.), para fines corporativos del Fideicomiso.

**Verificador Externo:** Significa cualquier proveedor independiente de servicios de certificación en materia de sostenibilidad designado por Fibra Educa para verificar sus declaraciones respecto del desempeño de los Indicadores Clave de Desempeño establecidos.

**Notificación de cumplimiento:** Notificación firmada por un funcionario autorizado que el Emisor entregará al Representante Común al menos con 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Vencimiento (la fecha en que el Emisor entregue la Notificación de Cumplimiento, la "Fecha de Notificación") confirmando si (i) el Emisor cumple con los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad e Indicadores Clave de Desempeño, (ii) el Verificador Externo hubiere confirmado que el Emisor cumplió los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad e Indicadores Clave de Desempeño de conformidad con sus procedimientos habituales y (iii) si el principal de los Certificados Bursátiles a ser amortizado será a su valor nominal, Valor Nominal Ajustado o Valor Nominal Incrementado.

**Fines del Fideicomiso:** El fin principal del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción y/u operación y/o desarrollo de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a las Fibras les sea permitido realizar, incluido el hospedaje para permitir el alojamiento de personas. El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de cada emisión o de la emisión de valores representativos de deuda; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Activos; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna, las siguientes:

- (a) Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar Colocaciones entre el público inversionista, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la Bolsa, el Indeval y/o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente (nacional o extranjero), para obtener y llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente; su posterior emisión, oferta pública y Colocación a través de la Bolsa y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización (nacional o extranjero);

- (b) Llevar a cabo cada emisión de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico Inicial o la asamblea de tenedores de CBFIs, según sea el caso, en los términos y con las características que determinen;
- (c) Realizar ofertas públicas de CBFIs y su Colocación (pudiendo ser o no al amparo de un Programa) conforme a las autorizaciones que expida la CNBV; emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;
- (d) Realizar emisiones adicionales (incluyendo, en su caso, mediante trámite de actualización de inscripción) que no impliquen una Colocación con el objetivo de (i) llevar a cabo la suscripción de CBFIs por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los tenedores de CBFIs; (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la asamblea de tenedores de CBFIs, según sea el caso; (iii) ser entregados para el cumplimiento de los planes de compensación a funcionarios o empleados del Administrador que, en su caso, determine la asamblea de tenedores de CBFIs; y/o (iv) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la asamblea de tenedores de CBFIs, según sea el caso;
- (e) Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban Convenios de Aportación y Adhesión, como contraprestación por la aportación de Activos, en el entendido de que los CBFIs que emita para este fin en particular no necesariamente serán colocados mediante oferta pública;
- (f) Emitir CBFIs objeto de planes de compensación de empleados, funcionarios y Ejecutivos que en su caso autorice la asamblea de tenedores de CBFIs;
- (g) En atención a lo señalado en los incisos anteriores, según sea aplicable, y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los trámites y procedimientos, y suscribir los documentos necesarios o convenientes para llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV y su listado en el listado de valores autorizados para cotizar de la Bolsa, y el depósito del título en Indeval, así como cualesquiera otros actos, trámites y, en su caso, documentos relativos a una colocación de CBFIs en el extranjero;
- (h) Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo Valores representativos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico o la asamblea de tenedores de CBFIs, según sea el caso, mediante oferta pública y/o privada y en su caso al amparo de un programa y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos Valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;
- (i) Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico Inicial o la asamblea de tenedores de CBFIs, según sea el caso, los Documentos de Emisión, así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada emisión y Colocación;
- (j) Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, en su caso, los Convenios de Aportación y Adhesión y adquirir la propiedad de los Activos Iniciales y de cualesquiera otros Activos (i) con los Recursos Derivados de la Emisión, (ii) con cualesquiera otros recursos o (iii) mediante la entrega de CBFIs a sus propietarios o titulares;

- (k) Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs o los valores representativos de deuda o de cualquier otro derecho a ser emitidos por el Fideicomiso, de tiempo en tiempo, o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el Fideicomiso, y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos;
- (l) Previa instrucción del Comité Técnico, en su caso, llevar a cabo ofertas y/o Colocaciones de CBFIs en el extranjero, sujeto al cumplimiento de las disposiciones legales aplicables, previa aprobación de la emisión respectiva por la asamblea de tenedores de CBFIs;
- (m) Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;
- (n) Abrir a nombre del Fideicomiso, así como administrar, operar y mantener con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero o con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- (o) Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;
- (p) Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;
- (q) Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Activos y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el Fideicomiso;
- (r) Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo a través de Indeval en los términos establecidos en el Título y el Fideicomiso, de conformidad con la fracción VI del Artículo 187 de la LISR, y dar a conocer cada Distribución de Efectivo a través del EMISNET con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se lleve a cabo dicha Distribución de Efectivo;
- (s) Cobrar, recibir y administrar las Rentas y emitir las facturas correspondientes a dichas Rentas (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de agente del Fiduciario), así como cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- (t) Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del Fideicomiso y la Legislación Aplicable, así como con las instrucciones que para tales efectos reciba del Fideicomitente respectivo;
- (u) Celebrar, a través del Administrador, los Contratos de Arrendamiento y cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico;



- (v) Realizar, a través del Administrador, la administración, cobranza y ejecución derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Administrador;
- (w) Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico (incluyendo el Comité Técnico Inicial), según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo sin limitar la contratación de seguros, la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación, entre otros;
- (x) Cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al Fideicomiso;
- (y) Previa instrucción del Administrador, contratar y remover a consultores, depositarios, expertos y otros agentes y prestadores de servicios para los propósitos y fines del Fideicomiso;
- (z) Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el Fideicomiso;
- (aa) Pagar con los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso directamente, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable, los contratos que celebre, disposiciones del Fideicomiso, los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión, Gastos de Mantenimiento de la Emisión y cualesquiera otros gastos, según le instruya el Comité Técnico;
- (bb) Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la Bolsa y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, con la información que le sea preparada y proporcionada por el Administrador;
- (cc) Presentar, a través del Administrador, de conformidad con la información que le sea preparada y proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso;
- (dd) En caso de ser necesario, someter a través del Administrador, a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los Artículos 34 (treinta y cuatro) y 36 (treinta y seis) del Código Fiscal de la Federación, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso;
- (ee) Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier Autoridad Gubernamental;
- (ff) Participar como socio mayoritario en el Administrador u cualquier otra sociedad civil o entidad permitida bajo la Legislación Aplicable, y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio del Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social o participación en dichas entidades; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir

libremente al órgano de administración del Administrador y de las demás sociedades o entidades, y a sus representantes y apoderados;

(gg) Participar como asociado, o de cualquier otra manera, en la asociación gremial que agrupe a las Fibras o empresas del ramo, en la cual será representado por el Administrador, incluyendo sin limitar la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias;

(hh) Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico, ya sea de manera directa o por el o los delegados que al efecto designe, para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución del Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes generales para actos de dominio, para abrir, cancelar cuentas bancarias, así como, para suscribir, avalar títulos de crédito, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (ii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Tercera del Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);

(ii) En caso de efectuarse una colocación fuera del territorio mexicano, proporcionar a los Tenedores residentes en el extranjero que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos;

(jj) Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, convenios, acuerdos, instrumentos o documentos, incluidos títulos de crédito y documentos de garantía, así como realizar todos los actos necesarios o convenientes a efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Activos, cobranza de los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, todos los contratos, convenios, documentos y/o acuerdos necesarios y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;

(kk) Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y, en su caso, adquirir Derechos de Arrendamiento, pudiendo otorgar al efecto garantías reales con la totalidad o parte el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que dichos financiamientos puedan tener además garantías reales o personales de cualquier tercero. Al efecto, deberá respetarse en todo caso los límites de deuda e índices de cobertura a que se refiera la Circular Única de Emisoras o cualquier otra disposición o ley aplicable;

(ll) Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, operaciones financieras derivadas (que estén o no relacionadas con los financiamientos que en su caso obtenga el Fideicomiso) tales como coberturas de tasas de interés o de tipo de cambio;

(mm) En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;

- (nn) Previo acuerdo de la asamblea de tenedores de CBFIs, establecer un Fondo de Recompra y con base en dicho Fondo de Recompra, efectuar la compra de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, de acuerdo con la Legislación Aplicable y las reglas de operación del Fondo de Recompra;
- (oo) Efectuar la compra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, para los planes de compensación e incentivos de Ejecutivos, en su caso y de conformidad con la Legislación Aplicable;
- (pp) Efectuar la primera emisión de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico Inicial, y por lo que corresponde a la segunda y ulteriores emisiones, con la previa aprobación de la asamblea de tenedores de CBFIs;
- (qq) En caso que el Fideicomiso se pretenda extinguir, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;
- (rr) Entregar o en su caso proporcionar acceso al representante común o a quien éste mismo designe, toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso, en un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles posteriores a la fecha de recepción de la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información;
- (ss) Proporcionar acceso irrestricto al Administrador, o a quien éste designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso;
- (tt) Realizar previa instrucción del Comité Técnico Inicial o del Comité Técnico, según corresponda, o de conformidad con la autorización de la asamblea de tenedores de CBFIs, según sea el caso, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una *"partnership"* o *"disregarded entity"* para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos con anterioridad a la emisión de que se trate, y para elegir antes o al momento de la Emisión para ser tratados como una *"association taxable as Corporation"* para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América;
- (uu) En caso de realizarse colocaciones en los Estados Unidos de América, entregar a cada tenedor de CBFIs y a cada intermediario colocador internacional (según sea designado por dicho tenedor), una vez solicitado por dicho tenedor o intermediario colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el *U.S. Securities Act of 1933*, vigente (el *"Securities Act"*), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como *"restricted securities"* (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del *Securities Act*, al menos de que el Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) del *U.S. Securities Exchange Act of 1934*, vigente (el *"Exchange Act"*), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b) bajo el *Exchange Act*;
- (vv) Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la intermediario colocador, con la participación del Asesor Contable y Fiscal, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como *"passive foreign investment company"* (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal que resulte aplicable;
- (ww) Participar en co-inversiones u otras asociaciones con terceros en términos del Fideicomiso; y



(xx) En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con el Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables.

#### **Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses:**

A partir de la Fecha de Emisión, y en tanto no sean totalmente amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o Valor Nominal Ajustado, computado a partir de la Fecha de Emisión o al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, a la Tasa de Interés Bruto Anual, que el Representante Común calculará 2 (dos) Días Hábiles anteriores al inicio de cada Periodo de Intereses (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual").

La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de 1.15% (uno punto quince por ciento) a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 28 (veintiocho) días calendario (la "TIIE" o la "Tasa de Interés de Referencia") capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, -incluso internet- autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual. En caso de que la TIIE dejare de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE a plazo de hasta 28 (veintiocho) días calendario o en su defecto, la aplicable para el plazo más cercano al Periodo de Intereses correspondiente y se entenderá, para todos los efectos del presente Título, que dicha tasa sustituta es la "Tasa de Interés de Referencia".

Para determinar la Tasa de Interés de Referencia capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[ \left( 1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \left[ \frac{36000}{NDE} \right]$$

En donde:

TC = Tasa de Interés de Referencia capitalizada o equivalente al número de días calendario efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.  
TR = TIIE más 1.15% (uno punto quince por ciento).  
PL = Plazo de la TIIE o de la Tasa de Interés de Referencia en días calendario.  
NDE = Número de días calendario efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

A la tasa que resulte de lo previsto en los párrafos anteriores, se le denominará la "Tasa de Interés Bruto Anual".

Los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses ordinarios a pagar deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses respectiva sin duplicidad. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en las Fechas de Pagos de Intereses que se mencionan en la Sección "*Características de la Emisión – Pago de Intereses*" del presente Título.

Para determinar el monto de intereses ordinarios pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses mientras los Certificados Bursátiles no sean totalmente amortizados, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left( \frac{TB}{36,000} \times NDE \right)$$

En donde:

I	=	Interés bruto anual del Periodo de Intereses que corresponda.
VN	=	Valor nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.
TB	=	Tasa de Interés Bruto Anual.
NDE	=	Número de días calendario efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

Iniciado cada Período de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada para dicho período no sufrirá cambios durante el mismo. El Representante Común dará a conocer por escrito (o cualesquiera otros medios que determinen) a la CNBV, a la Bolsa y a Indeval, a más tardar el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses que corresponda, el importe de los intereses ordinarios a pagar, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente Periodo de Intereses y el valor nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación, en su caso.

Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe total de la amortización de principal y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval, a más tardar a las 11:00 A.M. (horario de la Ciudad de México) de ese día.

En caso de que algún pago de intereses no sea cubierto en su totalidad en alguna de las Fechas de Pago de Intereses correspondientes, Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, Indeval no será responsable si no entregare la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que el pago no sea íntegramente cubierto.

El presente Título se mantendrá en depósito con Indeval. En los términos del artículo 282 de la LMV el Emisor determina que el Título no llevará cupones adheridos; haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al Primer Periodo de Intereses: 12.64% (doce punto sesenta y cuatro por ciento).

**Pago de Intereses:** Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días calendario (cada uno de dichos periodos, un “Período de Intereses”) durante la vigencia de la Emisión, conforme al siguiente calendario y en las siguientes fechas:

Periodo de Intereses	Fecha de Inicio de Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
1	17 de agosto de 2023	14 de septiembre de 2023
2	14 de septiembre de 2023	12 de octubre de 2023
3	12 de octubre de 2023	9 de noviembre de 2023
4	9 de noviembre de 2023	7 de diciembre de 2023
5	7 de diciembre de 2023	4 de enero de 2024
6	4 de enero de 2024	1 de febrero de 2024
7	1 de febrero de 2024	29 de febrero de 2024
8	29 de febrero de 2024	28 de marzo de 2024
9	28 de marzo de 2024	25 de abril de 2024
10	25 de abril de 2024	23 de mayo de 2024
11	23 de mayo de 2024	20 de junio de 2024
12	20 de junio de 2024	18 de julio de 2024
13	18 de julio de 2024	15 de agosto de 2024
14	15 de agosto de 2024	12 de septiembre de 2024
15	12 de septiembre de 2024	10 de octubre de 2024
16	10 de octubre de 2024	7 de noviembre de 2024
17	7 de noviembre de 2024	5 de diciembre de 2024
18	5 de diciembre de 2024	2 de enero de 2025
19	2 de enero de 2025	30 de enero de 2025
20	30 de enero de 2025	27 de febrero de 2025
21	27 de febrero de 2025	27 de marzo de 2025
22	27 de marzo de 2025	24 de abril de 2025
23	24 de abril de 2025	22 de mayo de 2025
24	22 de mayo de 2025	19 de junio de 2025
25	19 de junio de 2025	17 de julio de 2025
26	17 de julio de 2025	14 de agosto de 2025
27	14 de agosto de 2025	11 de septiembre de 2025
28	11 de septiembre de 2025	9 de octubre de 2025
29	9 de octubre de 2025	6 de noviembre de 2025
30	6 de noviembre de 2025	4 de diciembre de 2025
31	4 de diciembre de 2025	1 de enero de 2026
32	1 de enero de 2026	29 de enero de 2026
33	29 de enero de 2026	26 de febrero de 2026
34	26 de febrero de 2026	26 de marzo de 2026
35	26 de marzo de 2026	23 de abril de 2026
36	23 de abril de 2026	21 de mayo de 2026



37	21 de mayo de 2026	18 de junio de 2026
38	18 de junio de 2026	16 de julio de 2026
39	16 de julio de 2026	13 de agosto de 2026

En el caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose en todo caso los intereses ordinarios respectivos por el número de días calendario efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento, salvo por el último Pago de Interés, en cuyo caso se pagará precisamente en la Fecha de Vencimiento, en cuyo caso si dicha fecha no es un Día Hábil, se pagará en el Día Hábil inmediato anterior, contra la entrega de las constancias respectivas que el Indeval expida.

El primer, segundo y tercer pago de intereses de los Certificados Bursátiles Originales se efectuaron precisamente el 14 de septiembre de 2023, el 12 de octubre de 2023 y 9 de noviembre de 2023, respectivamente.

El primer pago de intereses de los Certificados Bursátiles Adicionales se efectuará el 7 de diciembre de 2023.

#### **Amortización:**

El principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se amortizará a su valor nominal, Valor Nominal Ajustado o Valor Nominal Incrementado, mediante un solo pago en la Fecha de Vencimiento, contra la entrega del presente Título. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de principal se realizará el Día Hábil inmediato anterior.

El Representante Común deberá dar aviso a Indeval por escrito o a través de los medios que esta determine, a la CNBV a través del STIV-2 u otros medios que la CNBV determine, a la Bolsa a través del Sistema Electrónico de la Bolsa u otros medios que la Bolsa determine, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de amortización anticipada. En caso de que el Fideicomitente decida ya no llevarla a cabo, lo deberá notificar con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación.

#### **Amortización Anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:**

El Emisor tendrá derecho, más no la obligación, a amortizar de manera anticipada en cualquier Fecha de Pago de Intereses antes de la Fecha de Vencimiento, la totalidad, o una parte, de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a partir de la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, ya sea parcial o totalmente, el Emisor pagará a los Tenedores una cantidad igual al monto que resulte de la suma de:

(a) el monto que resulte mayor entre (i) el 100% (cien por ciento) del monto de principal que se esté amortizando de manera anticipada, o (ii) el precio limpio calculado mediante el promedio aritmético de los últimos 30 (treinta) días calendario previos a la fecha programada para llevar a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles, que sea proporcionada por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y por Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (VALMER) (en conjunto, el monto que resulte del cálculo anterior, el "Precio de Amortización Anticipada"). La fuente pública gratuita en la que los inversionistas podrán verificar los precios proporcionados por PIP y Valmer, son: <https://www.piplatam.com/> y <https://valmer.com.mx/>, respectivamente. En cualquier caso, además del Precio de Amortización Anticipada, el Emisor pagará a los Tenedores los intereses devengados y no

pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. El Precio por Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% de la suma principal que se esté amortizando de manera anticipada.,

(b) más 0.20% (cero punto veinte por ciento) del Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles a ser amortizados, salvo en el caso que el Emisor hubiere cumplido con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño antes de la fecha de amortización anticipada y el Emisor hubiere entregado al Representante Común la Notificación de Cumplimiento junto con la confirmación del Verificador Externo con al menos 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Amortización Anticipada, por lo que en dicho caso únicamente aplicaría el monto contemplado en el inciso (a) anterior.

La amortización anticipada se llevará a cabo conforme al Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de la cantidad a prepagar a la fecha de amortización anticipada y cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles, si las hubiere, siempre y cuando el Emisor dé un aviso por escrito, respecto de su decisión de ejercer dicho derecho de amortización anticipada cuando menos con 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que el Emisor tenga la intención de amortizar anticipadamente la totalidad o una parte de los Certificados Bursátiles, al Representante Común. Asimismo, el Emisor publicará, con cuando menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respecto a dicha amortización anticipada a través del Sistema Electrónico de la Bolsa (o cualesquiera otros medios que la Bolsa determine) en la sección "Empresas Enlistadas" en el apartado "Eventos Relevantes" o en cualquier otra sección que la Bolsa indique. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe a pagar de intereses y principal y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles.

Una vez realizados los avisos a que se refiere el párrafo anterior, en caso de que el Emisor decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada voluntaria, deberá notificar dicha situación por escrito al Representante Común, y publicarlo a través del Sistema Electrónico de la Bolsa (o cualesquiera otros medios que la Bolsa determine) en la sección "Empresas Enlistadas" en el apartado "Eventos Relevantes" o en cualquier otra sección que la Bolsa indique con por lo menos 1 (un) Día Hábil de anticipación a la fecha de pago en que pretendía llevar a cabo dicha amortización anticipada voluntaria, sin que lo anterior se considere un incumplimiento conforme al Título. En caso que, el Emisor no presente el aviso en dicha fecha y no realice el pago por amortización anticipada, los gastos generados en los que incurra el Representante Común respecto de dicho cambio serán con cargo al Emisor.

En caso que, el Emisor realice una o varias amortizaciones parciales, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el saldo insoluto de principal de todos los Certificados Bursátiles en circulación:

$$VNA_t = VNA_{t-1} - AMPA_t$$

En donde:

$VNA_t$  = Saldo insoluto de principal de todos los Certificados Bursátiles en circulación.

$VNA_{t-1}$  = Saldo insoluto de principal de todos los Certificados Bursátiles, en la fecha de la amortización parcial y antes de aplicar las amortizaciones de principal correspondientes.

$AMPA_t$  = Monto de la amortización parcial atribuible a principal.

Para determinar el valor nominal ajustado de cada Certificado Bursátil en circulación (el “Valor Nominal Ajustado”), el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = VNAt / NT$$

En donde:

VNAT = Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil en circulación.

VNAt = Saldo insoluto de principal de todos los Certificados Bursátiles en circulación.

NT = Número de Certificados Bursátiles en circulación.

En todo caso, cualquier amortización anticipada se llevará a cabo a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México.

**Derechos de los Tenedores:** Los Tenedores tendrán el derecho de recibir el pago de principal e intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en los términos previstos en este Título.

**Lugar y forma de Pago:** El principal y los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en Pesos el día de su vencimiento y en cada una de las fechas de pago de intereses, respectivamente, en cuyo caso, de ser días que no sean un Día Hábil, se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento, mediante transferencia electrónica, a través de Indeval, quien mantiene su domicilio en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. En caso de mora, cualquier pago que deba realizar el Emisor se hará a través de Indeval, en el domicilio señalado anteriormente o, de no ser posible efectuar el pago correspondiente a través de Indeval, directamente en las oficinas del Representante Común ubicadas en Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, Piso 7, Colonia Bosques de las Lomas, Código Postal 05120, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos o, en su defecto en las oficinas del Emisor ubicadas en Av. San Jerónimo 458, Tizapán San Ángel, Jardines del Pedregal, Álvaro Obregón, 01900 Ciudad de México, México, precisamente en ese orden.

**Garantía:** Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán quirografarios y no contarán con garantía real o personal alguna.

**Posibles Adquirentes:** Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

**Mecánica de Pago:** El Emisor solventa sus obligaciones de pago conforme al Título de la presente Emisión mediante el pago en Pesos. El Emisor realizará las transferencias correspondientes a pagos de principal e intereses en Pesos, a través de una cuenta bancaria denominada en Pesos. Para efecto de llevar a cabo dichas transferencias, los Tenedores deberán contar con una cuenta bancaria denominada en Pesos. El pago del principal e intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrá realizarse a elección de cada Tenedor, conforme lo acuerde con su propio custodio, bajo su propio riesgo y responsabilidad, sin responsabilidad para Indeval o para el Emisor, mediante: (i) situaciones de fondos en cuentas de depósito bancarias (ii) la entrega de documentos a la vista o (iii) mediante transferencia electrónica. En este sentido, cada uno de los Tenedores deberá manifestar a su custodio su elección respecto a la forma en que desea recibir los pagos de principal e intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Por esta razón, todo inversionista interesado en invertir en los Certificados Bursátiles Fiduciarios, deberá contar con los medios suficientes para poder adquirir los mismos.



**Aumento en el Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo de la presente Emisión:** El Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales (los "Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales") a los Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere el presente Título (los "Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales"). Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la Bolsa) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada Certificado Bursátil Fiduciario, obligaciones de dar, hacer y no hacer y casos de vencimiento anticipado).

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período de Intereses en curso respectivo en su fecha de emisión, los cuales serán calculados a la tasa de intereses aplicable a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor emita Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, no requerirá la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales. La emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales se sujetará a lo siguiente:

(a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, siempre y cuando se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales, o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales) una Causa de Vencimiento Anticipado, conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales.

(b) El monto máximo de Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación al amparo del Programa (incluyendo la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa.

(c) En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, el Emisor deberá canjear el presente Título por un nuevo título que ampare los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales más los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, y depositar dicho nuevo título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, es decir, (i) el monto total de la emisión, representado por la suma del monto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales, más el monto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales (ii) el número total de Certificados Bursátiles Fiduciarios amparados por el título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales más el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales), (iii) la fecha de emisión, que será la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, señalando adicionalmente la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales, y (iv) el plazo de vigencia de la emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales, en virtud de que la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales será la misma fecha de vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales.

(d) La fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los períodos de intereses conforme al presente Título, en

el entendido de que si dicha fecha no coincide con la fecha en que inicie cualquiera de los períodos de intereses conforme al presente Título, los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período de Intereses en curso en su fecha de emisión y el precio de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales podrá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Período de Intereses vigente. En este caso, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales continuarán devengando intereses desde el inicio del Período de Intereses que se encuentre entonces vigente.

(e) Ni la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales derivado de la misma constituirán novación.

(f) El Emisor podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales sobre la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales a que se refiere el presente Título.

(g) Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

**Domicilio del Emisor:** Av. San Jerónimo 458, Tizapán San Ángel, Jardines del Pedregal, Álvaro Obregón, 01900 Ciudad de México, México.

#### **Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Emisor frente a los Tenedores**

El Emisor tendrá las siguientes obligaciones:

1. Mantener el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y el listado en la Bolsa.
2. Cumplir con todos los requerimientos de revelación y entrega de información a que esté obligado en términos de la LMV, del Reglamento de la Bolsa y de las disposiciones de la Circular Única de Emisoras aplicables a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, al Emisor y a la Emisión.
3. Dentro del primer semestre de cada año calendario, durante la vigencia de la presente Emisión, el Emisor deberá reportar respecto del año inmediato anterior, a través de su informe de sustentabilidad del ejercicio inmediato anterior correspondiente (el "Reporte de Sustentabilidad"), el seguimiento de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad (por sus siglas en inglés SPTs) respecto a los Indicadores Clave de Desempeño (por sus siglas en inglés KPIs) y de los compromisos sociales, ambientales o de gobernanza inherentes al etiquetado de la emisión ("ASG"). Además, el Emisor hará sus mejores esfuerzos para atender al menos una vez dentro del primer semestre de cada año calendario las dudas realizadas por parte de los Tenedores sobre el seguimiento de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad respecto a los Indicadores Clave de Desempeño y de los compromisos sociales, ambientales o de gobernanza inherentes al etiquetado de la emisión en materia de ASG sobre el Reporte de Sustentabilidad.
4. Pagar los intereses, principal y/o cualquier otra cantidad pagadera conforme al presente Título.

5. Pagar de inmediato y sin necesidad de requerimiento alguno el saldo insoluto en el supuesto que se dieran por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

6. Constituir en depósito el importe de la amortización del principal y del pago de los intereses correspondientes, en las oficinas del Indeval a más tardar a las 11:00 A.M. de la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

7. Presentar a través del Administrador todas las declaraciones de impuestos que esté obligado a presentar en cualquier jurisdicción de conformidad con la legislación aplicable y pagar todos los impuestos que legalmente deban enterarse conforme a dichas declaraciones, y los demás impuestos, contribuciones, cargos o derechos que les sean impuestos al Fiduciario o a sus propiedades, activos o ingresos, en o antes, de la fecha en que dichos impuestos, contribuciones, cargos o derechos sean pagaderos de conformidad con la legislación aplicable, salvo en el caso de que el Fiduciario impugne legalmente de buena fe cualesquiera de dichos impuestos o contribuciones.

8. Asegurar que sus obligaciones bajo el presente Título, constituyan en todo tiempo obligaciones directas, quirografarias y no subordinadas del Fiduciario como fiduciario del Fideicomiso, y que tengan una prelación de pago, al menos *pari passu* respecto al pago de cualesquiera otras obligaciones presentes o futuras, directas, quirografarias y no subordinadas del Fiduciario, derivadas de cualquier pasivo del Fiduciario, según sea el caso.

9. Limitaciones en la Contratación de Deuda:

- (i) *Limitaciones respecto de Deuda Total Insoluta.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluta del Emisor es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de Activos Inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir Activos Inmobiliarios o reducir Deuda) por el Emisor o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente;
- (ii) *Limitaciones respecto de Deuda Garantizada.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda Garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluta es superior a 25% (veinticinco por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de Activos Inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir Activos Inmobiliarios o reducir Deuda) por el Emisor o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente;



(iii) *Servicio de la Deuda.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón de Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional, asumiendo para dicho cálculo que (sin duplicar):

- a. dicha Deuda adicional a ser contratada con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente y cualquier otra Deuda contratada por el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ha sido contratada, y la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional (incluyendo para realizar pagos anticipados o cancelar otra Deuda), ha sido realizada, en el primer día de dicho periodo;
- b. los pagos anticipados a realizarse con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente o cancelación de cualquier otra Deuda del Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, se realizaron en el primer día de dicho periodo (salvo que, al realizar el presente cálculo, el monto de Deuda conforme a cualquier crédito revolvente, línea de crédito o forma de crédito similar, se calculará con base en el saldo diario promedio de dicha Deuda durante dicho periodo); y
- c. en caso de cualquier adquisición o desinversión del Emisor de cualquier activo o portafolio de activos o la puesta en funcionamiento o retiro de cualquier activo por parte del Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ya sea a través de compraventa de acciones o activos o de cualquier otra forma permitida, (1) dicha adquisición o desinversión se realizó en el primer día de dicho periodo, incluyendo en dicho cálculo pro-forma los ajustes correspondientes al Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda y al Monto Anual de Servicio de Deuda respecto de dichas adquisiciones o desinversiones con los ajustes adecuados respecto de los ingresos derivados de los activos adquiridos o desinvertidos, y (2) la aplicación de los recursos netos de cualquier desinversión para pagar o refinanciar Deuda, incluyendo sin limitar, líneas de crédito revolvente, se realizó en el primer día de dicho periodo.

En caso de que la Deuda que requiera realizar el cálculo descrito anteriormente o cualquier otra Deuda contratada después del primer día del periodo de cuatro trimestres correspondiente, devengue intereses a una tasa variable, entonces, para el cálculo del Monto Anual de Servicio de Deuda, la tasa de interés sobre dicha Deuda se calculará sobre una base pro-forma al aplicar la tasa diaria promedio que hubiera estado en vigor durante el periodo de cuatro trimestres completo al monto mayor entre el monto de dicha Deuda insoluta al final de dicho periodo y el monto promedio de dicha Deuda insoluta durante dicho periodo. Para lo anterior, la Deuda se considerará contratada por el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias en cualquier momento en que el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias contrate, asuma, garantice o de alguna otra forma asuma responsabilidad respecto a dicha Deuda;

(iv) Límites a los financiamientos

- a. El monto total de los pasivos (financiamientos correspondientes a cualquier crédito, préstamo, o Certificados Bursátiles por virtud de los cuales el Emisor y sus Subsidiarias queden obligados a pagar dichos financiamientos) del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 40% (cuarenta por ciento) del valor contable de los activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado en términos del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento;
- b. El Fideicomiso deberá mantener en todo momento el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda de al menos 1.5 (uno punto cinco) en términos del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda sea menor a 1.5 (uno punto cinco), no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento;

10. Activos Totales No Gravados. Deberá mantener Activos Totales No Gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la Deuda No Garantizada del Emisor y sus Subsidiarias reportados en el trimestre completo más reciente;

11. Existencia:

- (i) Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces ("Fibra") y le sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la Ley del Impuesto sobre la Renta o mantener cualquier otro régimen jurídico aplicable a entidades dedicadas al negocio inmobiliario permitido en términos de la legislación mexicana que en cualquier momento la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto favorable de todos los miembros independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses del Emisor;
- (ii) Deberá mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las NIIF o cualesquiera otras normas permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables a las emisoras de valores en México;
- (iii) Deberá mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera del Emisor;

12. **Mantenimiento de Propiedades.** Deberá realizar o hacer que se realicen todos los actos que sean necesarios o convenientes para mantener sus principales propiedades en buenas condiciones y en buen estado operativo. Asimismo, el Emisor deberá realizar o hacer que se realicen el mantenimiento, reparaciones y mejoras necesarias en sus propiedades, a fin de que la operación de su negocio en dichas propiedades pueda llevarse a cabo en forma adecuada;

13. **Seguros.** Deberá contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio, seguros adecuados para sus operaciones y bienes, en términos y condiciones (incluyendo, sin limitación, riesgos cubiertos y montos asegurados) similares a los seguros que actualmente tienen contratados y que han contratado en el pasado;

14. **Consolidación, Fusión, Escisión o Venta de Activos.** No podrá fusionarse, escindirse, consolidar sus activos con otras entidades ni, directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender, o enajenar la totalidad o una parte significativa de sus activos y bienes, salvo que se cumplan las siguientes condiciones: (i) el Emisor sea el fusionado, escindido o el vendedor, y la fusionante, escidente, o el comprador, según sea aplicable, asuma las obligaciones del Emisor al amparo de los Certificados Bursátiles, (ii) al surtir efectos la operación correspondiente no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los Certificados Bursátiles, y (iii) el Emisor entregue al Representante Común una opinión legal y un certificado firmado por un Funcionario Responsable señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos (i) y (ii) anteriores;

15. **Impuestos.** Pagará o hará que se paguen todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, en el entendido que el Emisor, al no ser experto fiscal, podrá dar cumplimiento a dichas obligaciones fiscales a través de asesores contables y fiscales. Lo anterior excepto en los casos en que las obligaciones fiscales estén siendo impugnadas de buena fe por medio de procedimientos adecuados, siempre y cuando el Emisor haya mantenido las reservas apropiadas correspondientes;

16. **Limitaciones para realizar operaciones con Personas Relacionadas.** No podrá celebrar operaciones con Personas Relacionadas (según dicho término se define en la LMV), salvo que se cumplan con las disposiciones previstas en el Fideicomiso para la celebración de dichas operaciones y, en caso de ser aplicable, deberán celebrarse en términos de mercado, entendiéndose como tales, en términos y condiciones similares a las que se podrían haber pactado con Personas no relacionadas con el Emisor.

17. **Destinar los recursos obtenidos por la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios** para los fines establecidos en el presente Título.

18. **Mantener, durante la vigencia de la Emisión, al menos dos calificaciones emitidas por** agencias calificadoras autorizadas por la CNBV.

19. **Adicionalmente, el Emisor deberá entregar por escrito al Representante Común, a más tardar dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al cierre de cada uno de los tres primeros trimestres de cada ejercicio social del Emisor y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre de cada ejercicio social del Emisor, un certificado firmado por representante legal del Administrador indicando el cumplimiento por parte del Emisor de las obligaciones contenidas en el presente apartado "Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Emisor frente a los Tenedores".**

El Emisor no asume obligación distinta a las mencionadas en el presente Título.



Referente a las obligaciones y Causas de Vencimiento Anticipado mencionados anteriormente, se contemplan las siguientes definiciones:

*“Activos Inmobiliarios”*: significa cualquier derecho relacionado con los bienes inmuebles y derechos de arrendamiento (según dichos términos se definen en el Fideicomiso), incluyendo, sin limitar, los derechos de propiedad, derechos fideicomisarios, los derechos de cobro, los derechos a recibir cualesquiera ingresos derivados de financiamientos relacionados con la adquisición o construcción de los Bienes Inmuebles.

*“Activos Totales”*: significa la suma de (i) el valor razonable de los Activos Inmobiliarios del Emisor y sus Subsidiarias antes de depreciación y amortización, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF; y (ii) el valor de todos los demás activos del Emisor y sus Subsidiarias excluyendo cuentas por cobrar e intangibles, de conformidad con las NIIF.

*“Activos Totales No Gravados”*: significa los Activos Totales del Emisor que no se encuentren sujetos a Gravamen alguno.

*“Comité Técnico”*: significa el Comité Técnico del Fideicomiso.

*“Deuda”*: significa, respecto de cualquier persona, sin duplicar, (i) todas las obligaciones derivadas de dinero tomado en préstamo, sin considerar líneas de crédito no dispuestas, (ii) todas las obligaciones documentadas en bonos, obligaciones, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación, (iii) todas las obligaciones de dicha persona en su carácter de arrendatario conforme a arrendamientos financieros, (iv) toda la deuda de terceros respecto de la cual dicha persona otorgue garantía, fianza, aval o asuma obligación solidaria o que sea garantizada con un Gravamen constituido sobre cualquier activo de dicha persona, hasta por el valor de dicho activo, según esté registrado en el balance más reciente de dicha persona, interino o auditado, (v) la apertura de cartas de crédito por cuenta de dicha persona y la obligación de reembolso correspondiente, salvo cartas de crédito emitidas por cuenta de dicha persona para garantizar pagos a proveedores en el curso normal del negocio en tanto dichas cartas de crédito no hayan sido confirmadas y el pago haya sido hecho al proveedor por dicha persona en el curso normal del negocio, (vi) deuda de contratos de cobertura, y (vii) cualesquiera otros pasivos o contingencias que se reflejen en el balance de la persona de que se trata, independientemente de su denominación.

*“Deuda No Garantizada”*: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluble a dicha fecha que no sea Deuda Garantizada del Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias.

*“Deuda Garantizada”*: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluble a dicha fecha que se encuentre garantizada por un Gravamen sobre propiedades u otros activos del Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias.

*“Deuda Total Insoluble”*: significa, en cualquier fecha, la suma, sin duplicar, de (1) el monto total de principal de toda la Deuda insoluble del Emisor; y (2) el monto total de principal de toda la Deuda insoluble de las Subsidiarias del Emisor.

*“Gravamen”*: significa, respecto a cualquier activo, cualquier hipoteca, prenda, usufructo, depósito, carga, preferencia o cualquier otra garantía real de cualquier clase o naturaleza (incluyendo, sin limitar, cualquier compraventa condicionada o con reserva de dominio), con relación a obligaciones pendientes de pago.

*“Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda”*: significa el índice de cobertura de al menos 1.5 (uno punto cinco) con el que el Fideicomiso deberá contar al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con la siguiente fórmula:

$$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^4 IVA_t + \sum_{t=1}^4 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^4 I_t + \sum_{t=1}^4 P_t + \sum_{t=1}^4 K_t + \sum_{t=1}^4 D_t}$$

En donde:

$ICD_t$  = Índice de cobertura de servicio de la deuda al cierre del trimestre t.

$AL_0$  = Activos líquidos al cierre del trimestre 0 (esto es al cierre del trimestre que se está reportando), incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.

$IVA_t$  = Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t.

$UO_t$  = Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas y cualquier otra distribución para el trimestre t.

$LR_0$  = Líneas de crédito revolvente vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del trimestre 0.

$I_t$  = Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos para el trimestre t.

$P_t$  = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t.

$K_t$  = Gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre t.

$D_t$  = Gastos de desarrollo no discrecionales estimados para el trimestre t.

Las estimaciones que se realicen para el cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda deberán ser consistentes con las políticas de financiamiento, de Distribución y de operación seguidas por el Fideicomiso en el trimestre que se esté reportando, y ser consistentes con los niveles observados del mercado e incluir supuestos operativos verificables.

El cálculo de los montos correspondientes a los activos, financiamientos referidos en los conceptos de apalancamiento se realizará considerando el valor en libros del estado de situación financiera consolidado al cierre del trimestre reconocidos en su contabilidad de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (*“International Financial Reporting Standards”*) que emita el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*“International Accounting Standards Board”*) aplicables al Emisor.

*“Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda”*: significa, para cualquier periodo, el Ingreso Consolidado Neto del Emisor de dicho periodo más las cantidades que hayan sido descontadas y menos las cantidades que hayan sido incluidas por (sin duplicar):

- gasto por intereses sobre Deuda;
- provisiones por impuestos con base en el ingreso;

- descuento por amortización de deuda y costos de financiamiento diferidos;
- depreciaciones y amortizaciones de bienes inmuebles;
- el efecto de cualquier cargo no monetario que derive de un cambio en principios contables al calcular el Ingreso Consolidado Neto para dicho periodo; y
- todo lo anterior sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

Para efectos de claridad se entiende por Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda como la utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciaciones y amortizaciones (UAFIDA) adicionando el ingreso financiero.

*“Ingreso Consolidado Neto”*: significa, para cualquier periodo, el monto de ingresos (o pérdidas) netos del Emisor para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

*“Monto Anual de Servicio de Deuda”*: significa, para cualquier periodo, la suma de los pagos de Principal Programado e intereses requeridos para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

*“Subsidiaria”*: significa, respecto de cualquier persona, cualquier sociedad o entidad, de cualquier naturaleza, que requiera ser consolidada con el Emisor de conformidad con las NIIF.

*“Trimestre Completo Más Reciente”*: significa el trimestre terminado más reciente para el cual se hayan preparado estados financieros del Emisor.

El Emisor no asume obligación distinta a las mencionadas respecto de este Título.

El Emisor no tiene obligaciones de dar, hacer o no hacer en beneficio y/o frente a los Tenedores, distintas a las expresamente consignadas en el presente Título.

El Emisor se obliga a proporcionar a la CNBV, a la Bolsa y al público inversionista la información financiera, económica, contable y administrativa que se señala en la legislación aplicable.

#### **Intereses Moratorios:**

En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados Bursátiles, se devengarán intereses moratorios, en sustitución de los ordinarios, sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles a una tasa anual igual al resultado de adicionar 2% (dos por ciento) a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta y se calcularán sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días calendario efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en la misma moneda que la suma principal, en el domicilio del Emisor, ubicado en Av. San Jerónimo 458, Tizapán San Ángel, Jardines del Pedregal, Álvaro Obregón, 01900 Ciudad de México, México, y en la misma moneda que la suma principal.

#### **Causas de Vencimiento Anticipado:**



En el supuesto de que suceda cualquiera de los siguientes eventos (cada uno, una “Causa de Vencimiento Anticipado”), se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios en los términos y condiciones establecidos más adelante, a menos que la asamblea general de Tenedores resuelva lo contrario:

- a) Si el Emisor dejare de realizar el pago oportuno y exigible en cada fecha de pago de principal o intereses, de cualquier cantidad de principal o intereses, y dicho pago no se realizare dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse, salvo por el último pago principal y/o de intereses, mismo que deberá realizarse en la Fecha de Vencimiento, en cuyo caso si dicha fecha no es un Día Hábil, se pagará en el Día Hábil inmediato anterior.
- b) Si el Emisor incumpliere con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el presente Título, distintas a las referidas en el inciso anterior, en el entendido que, se considerará que el Emisor se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 30 (treinta) días calendario siguientes a la fecha en que hubiere ocurrido el incumplimiento.
- c) Si el Emisor (i) fuere declarado por una autoridad judicial competente, mediante sentencia firme y definitiva que no admita recurso alguno, en quiebra, insolvencia, concurso mercantil o procedimiento similar; o (ii) se inicie en contra del Emisor un procedimiento o acción con el objeto de ser declarado en quiebra, insolvencia, concurso mercantil o procedimiento similar y el mismo continúe sin desecharse legalmente por un período de 180 (ciento ochenta) días calendario, o (iii) si admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.
- d) Si el Emisor deja de pagar cantidades conforme a una o varias sentencias judiciales definitivas, no susceptibles de apelación o recurso alguno, con el carácter de cosa juzgada, dictadas en su contra por un monto total de EUA \$30,000,000.00 (treinta millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) o su equivalente en cualquier otra moneda, y dichas sentencias no son pagadas o garantizadas dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días calendario siguientes a la fecha en que deban ser pagadas, en caso de que durante dicho periodo las mismas no hubieren sido suspendidas, canceladas o garantizadas con motivo de su apelación.
- e) Si el Fiduciario rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
- f) Si el Fiduciario no entregara la información financiera y de otra naturaleza, requerida por legislación aplicable o regulación aplicable y/o información que le sea requerida por la CNBV y la Bolsa, para cumplir con la Circular Única de Emisoras, y dicha falta no sea subsanada en un período de 15 (quince) Días Hábiles.
- g) Si (i) se declare el vencimiento anticipado por incumplimiento de cualquier Deuda, (por un incumplimiento distinto al previsto en el inciso (ii) siguiente), que obligue al Emisor a pagar una cantidad igual o mayor, en lo individual o en su conjunto, de EUA\$30,000,000.00 (treinta millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) o su equivalente en UDIs; o (ii) el Emisor dejare de pagar, a su vencimiento, cualquier cantidad de principal y/o intereses pagaderos respecto de cualquier Deuda hasta por un monto, en lo individual o en su conjunto, de EUA\$30,000,000.00 (treinta millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) y dichas cantidades no son pagadas en cualquier periodo de gracia o de cura aplicable, según corresponda; en el entendido que; la Causa de Vencimiento respecto del inciso (i) anterior, tendrá un periodo de gracia será de 60 (sesenta) días calendario, contados a partir que se hubiere declarado el vencimiento anticipado.

h) Si el Fiduciario incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el presente Título, distintas a las de pago, en el entendido de que se considerará que el Fiduciario se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsana dentro de los 30 (treinta) días calendario al incumplimiento de la obligación de que se trate.

i) Si el Emisor incurre en falsedad o proporciona información incorrecta respecto de cualquier aspecto relevante en relación a la Emisión de los Certificados Bursátiles o el cumplimiento de sus obligaciones previstas en los Documentos de la Emisión; y dicha información no haya sido solventada o rectificada en un periodo de gracia de 30 (treinta) días calendario, contados a partir de la fecha que tenga conocimiento de dicha situación.

j) Si los activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso son objeto de expropiación declarada por autoridad competente, que individualmente o en conjunto, tengan un valor superior al 35% (treinta y cinco por ciento) de los activos totales que integran el Patrimonio del Fideicomiso, con base en los últimos estados financieros trimestrales disponibles; en el entendido que, no será considerado como una Causa de Vencimiento Anticipado si los activos objeto de expropiación no afectan de forma adversa y significativamente la operación ordinaria y situación financiera del Emisor.

En caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los incisos anteriores y habiendo transcurrido el período de gracia aplicable, todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se podrán declarar vencidas anticipadamente sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza judicial o extrajudicial, siempre y cuando cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que representen cuando menos la mayoría de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación en ese momento entregue, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a aquél en el que haya ocurrido la Causa de Vencimiento Anticipado, una notificación por escrito al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en cuyo caso el Emisor se constituirá en mora desde dicho momento y se harán exigibles de inmediato la suma del principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los intereses devengados y no pagados, respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. En caso de no haber solicitud por parte de Tenedor alguno una vez transcurridos los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a aquél en el que haya ocurrido cualquiera de los eventos mencionados anteriormente, el Representante Común procederá a convocar a una asamblea de Tenedores para que resuelva en lo conducente, la cual deberá celebrarse en un plazo máximo de 15 (quince) días calendario, considerado como primer día el de la fecha en que haya ocurrido la Causa de Vencimiento Anticipado.

El Representante Común dará a conocer a la Bolsa (a través del Sistema Electrónico de la Bolsa o de los medios que determine), a la CNBV y a Indeval por escrito (o a través de los medios que éstos determinen) en cuanto tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado.

Una vez que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean declarados vencidos anticipadamente, el Representante Común informará a la CNBV y Bolsa, a través de los medios que estas últimas determinen, incluyendo el Sistema Electrónico de la Bolsa (o cualquier otro medio que la Bolsa determine). Asimismo, el Representante Común deberá informar de manera inmediata a Indeval por escrito, por los medios que éste determine, que los Certificados Bursátiles Fiduciarios han sido declarados vencidos anticipadamente, para lo cual proporcionará a Indeval, en su caso una copia del documento, en el que se haya notificado o, en su caso, adoptada dicha resolución.

#### **Reglas de Instalación y Facultades de las Asambleas de Tenedores:**

(1) Las asambleas de los Tenedores (la "Asamblea de Tenedores") representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del presente Título, la LMV y de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(2) La asamblea general de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común.

(3) Los Tenedores que representen un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea general de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) días calendario contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.

(4) La convocatoria para las Asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en cualquier periódico de circulación a nivel nacional y en el Sistema Electrónico de la Bolsa, con al menos 10 (diez) días calendario de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse, sin que puedan tratarse puntos que no estén previstos en el orden del día salvo que esté representado el 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá derecho a un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite.

(5) Para que una Asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (6) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en ella los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación (la "Mayoría de los Certificados Bursátiles Fiduciarios") y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios presentes.

Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (6) siguiente, se considerará legalmente instalada con cualesquiera que sea el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en ella representados, y sus decisiones serán válidas si son tomadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios presentes.

(6) Se requerirá que esté representado en la Asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos aquellos Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios presentes, en los siguientes casos:

(a) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común; o

(b) cuando se trate de otorgar prórrogas o esperas al Emisor respecto de los pagos de principal y/o intereses conforme al Título que documenta la presente Emisión; o



- (c) cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, salvo que la modificación en cuestión sea para (i) salvar cualquier omisión o defecto en la redacción, (ii) corregir o adicionar cualquier disposición que resulte incongruente con el resto de los documentos base de la Emisión, (iii) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable, y/o (iv) cuando dicha modificación no altere sustancialmente los términos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, o no cause perjuicio a los derechos de los Tenedores, a juicio del Representante Común; casos en los cuales no se requerirá el consentimiento de los Tenedores.
- (7) Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar los asuntos señalados en el inciso (6)(a) anterior, se requerirá que estén presentes en ella los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y sus decisiones serán válidas si son tomadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios presentes. Tratándose de cualesquiera de los asuntos mencionados en el inciso (6)(b) anterior, en asambleas reunidas en virtud de una segunda o ulterior convocatoria, se requerirá que estén presentes en ella los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen, cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y que las decisiones sean aprobadas por lo menos por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios presentes.
- (8) Para concurrir a las Asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la Asamblea de Tenedores, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado con carta poder.
- (9) En ningún caso podrán ser representados en la Asamblea de Tenedores, los Certificados Bursátiles Fiduciarios que el Emisor o cualquier persona relacionada con el Emisor haya adquirido.
- (10) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas, así como los libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las Asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.
- (11) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación. La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario en circulación.
- (12) No obstante, lo estipulado anteriormente, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

Nada de lo contenido en el presente limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el artículo 223 de la LGTOC.

**Funciones del Representante Común:**

El Emisor ha designado como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles a Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., quien ha aceptado la designación y se ha obligado a su fiel desempeño.

El Representante Común llevará a cabo todos los actos necesarios para salvaguardar los derechos de los Tenedores de conformidad con lo establecido por (i) el presente Título (ii) los Artículos 68, 69 y demás aplicables de la LMV relativos a la representación común, y en lo que resulten aplicables, (iii) la LGTOC, particularmente por lo que se refiere a las obligaciones y facultades del representante común, así como a su designación, revocación o renuncia, y (iv) los Artículos 65, 68 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras.

El Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (para efectos de claridad, el Representante Común no representa a los Tenedores en forma individual, sino de manera conjunta).

El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que señala la LMV, la LGTOC y demás leyes aplicables, así como las que se le atribuyen enunciativa y no limitativamente en el presente Título. Para todo aquello no expresamente previsto en el presente Título, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Mayoría de los Certificados Bursátiles, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Representante Común deberá tendrá, entre otros, los siguientes, derechos y obligaciones:

- (i) suscribir el presente Título;
- (ii) la facultad de vigilar el cumplimiento del destino de los recursos obtenidos de cada Emisión conforme a lo establecido en el presente Título;
- (iii) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente, o a solicitud de los Tenedores que representen, en lo individual o en conjunto, 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación o a solicitud del Emisor;
- (iv) firmar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, cuando así corresponda, los documentos o convenios que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor;
- (v) ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores, incluyendo sin limitar, la facultad de contratar un auditor externo, cuando a su juicio se requiera;
- (vi) calcular los intereses pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles, conforme a lo dispuesto en los documentos de la Emisión correspondiente;
- (vii) calcular y publicar los avisos de pago de los intereses y/o amortización de principal correspondientes a los Certificados Bursátiles, así como la tasa de interés bruto anual aplicable, así como informar a la CNBV, la Bolsa y al Indeval, por escrito, sobre el pago de los intereses conforme a lo dispuesto en los documentos de la Emisión correspondiente;

- (viii) representar a los Tenedores ante al Emisor o ante cualquier autoridad competente como intermediario respecto de los Tenedores de los Certificados Bursátiles;
- (ix) vigilar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Emisor en los términos del presente Título;
- (x) publicar, a través de los medios que determine para tal efecto, cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guardan los Certificados Bursátiles; en el entendido que, cualquier información que sea de carácter confidencial no deberá revelarse;
- (xi) solicitar a las partes toda la información necesaria en el ejercicio de sus facultades y para el cumplimiento de sus obligaciones;
- (xii) informar al Indeval, en cuanto se tenga conocimiento, tan pronto como sea posible, de la materialización de una Causa de Vencimiento Anticipado de conformidad con lo establecido en el Suplemento y en el presente Título y cuando sean declarados vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles conforme al Suplemento y el presente Título;
- (xiii) por instrucciones de la Asamblea de Tenedores o, de así considerarlo conveniente el Representante Común, previo anticipo de los recursos suficientes para tales efectos por parte de los Tenedores, subcontratar a terceros para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión y supervisión establecidos en el presente Título;
- (xiv) requerir del Emisor la información y documentación necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones en términos de la fracción II del Artículo 68 de las Circular Única, excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles; y
- (xv) en general, ejercer todas las funciones y facultades, así como cumplir con todas las obligaciones a su cargo en términos del presente Título, la LMV, la LGTOC, la Circular Única, y de los sanos usos y prácticas bursátiles.

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

El Representante Común estará obligado a verificar, a través de la información y documentación que el Emisor le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones del Emisor establecidas en el presente Título (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios).

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Emisor sus auditores externos, asesores legales o a cualquier persona que preste servicios al Emisor en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios la información y documentación razonable que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Emisor a que se refiere el párrafo anterior, así como de realizar visitas o revisiones al Emisor. Al respecto, el Emisor estará obligado a entregar dicha información y documentación y a requerir a sus auditores externos, asesores legales o terceros, que proporcionen al Representante Común la información y documentación y en los plazos que éste solicite para el cumplimiento de sus funciones. El Representante Común podrá realizar las visitas a las oficinas del Emisor anteriormente referidas una vez al año, siempre y cuando sea en días y horas hábiles, no interfiera



con las operaciones del Emisor y le hubiere entregado un aviso al Emisor con 15 (quince) Días Hábiles de anticipación en que desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva.

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 mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Emisor 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 en la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

El Representante Común tendrá la obligación de solicitar, inmediatamente al Emisor, que se haga del conocimiento del público, a través de un Evento Relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones del Emisor establecidas en el presente Título; en el entendido que, en caso de que el Emisor 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, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

Para dar cumplimiento a todo lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores o, en su caso, esta última ordenar que se subcontrate a terceros especializados, para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en el presente Título y en la Legislación Aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores y, en consecuencia, podrá confiar, actuar o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de las disposiciones legales aplicables; en el entendido que, si la Asamblea de Tenedores aprueba la contratación pero los Tenedores no anticipan al Representante Común 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 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 especializados y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación por falta de recursos para llevar a cabo dicha contratación porque no le sean proporcionados.

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. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por sí o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común tendrá el derecho de contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores; en el entendido que, dicha remoción solamente surtirá efectos a partir de la fecha en que el Representante Común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo. La designación de un nuevo representante común únicamente podrá recaer en una casa de bolsa o institución de crédito.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todas las cantidades adeudadas a los Tenedores conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios hayan sido pagadas en su totalidad.

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

**Ley Aplicable; Jurisdicción:** El presente Certificado Bursátil Fiduciario será regido e interpretado de conformidad con la legislación aplicable en México. El Emisor, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Tenedores, se someten a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, México, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles Fiduciarios y/ o con las Asambleas de Tenedores renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

El presente Título fue originalmente emitido y depositado en Indeval el 1 de diciembre de 2023. Derivado de la primera actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV, de conformidad con los acuerdos adoptados en la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de septiembre de 2025, y el Convenio de Sustitución de Representante Común de fecha 18 de septiembre de 2025, se emite el presente título y se canjea por el título previamente depositado en la Ciudad de México, México el 5 de noviembre de 2025. El presente Título consta de 43 (cuarenta y tres) páginas y se suscribe por el Emisor, y para efectos de hacer constar su aceptación de su encargo y sus funciones, así como de sus obligaciones y facultades, el Representante Común.

## EL EMISOR

**Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/3277**



Por: Freya Vite Asensio  
Cargo: Delegada Fiduciaria



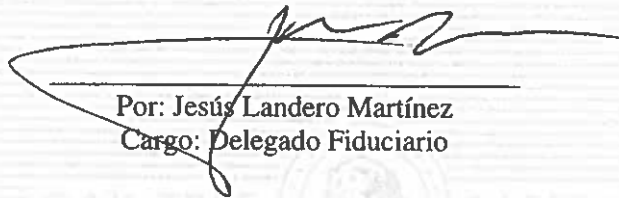
Por: Karla Esperanza Rodríguez Talavera  
Cargo: Delegada Fiduciaria

*Hoja de firmas correspondiente al título que ampara la emisión identificada con clave de pizarra EDUCA 23L, emitida al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo, con carácter revolvente, establecido por Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso F/3277.*



**EL REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES**

**Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.**



Por: Jesús Landero Martínez  
Cargo: Delegado Fiduciario

*Hoja de firmas correspondiente al título que ampara la emisión identificada con clave de pizarra EDUCA 23L, emitida al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo, con carácter revolvente, establecido por Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso F/3277.*

(iv) Opinión Legal.

Ciudad de México, México, a 5 de noviembre de 2025.

**Comisión Nacional Bancaria y de Valores**

Av. Insurgentes Sur No. 1971  
Torre Norte, Planta Baja  
Col. Guadalupe Inn  
C.P. 01020, Ciudad de México, México

Señoras y Señores:

Hacemos referencia a la solicitud para la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores (“RNV”), que mantiene esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores (indistintamente, la “Comisión” o “CNBV”), de los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo identificados con la clave de pizarra “EDUCA 23L” (los “Certificados Bursátiles 23L”), “EDUCA 23-2L” (los “Certificados Bursátiles 23-2L”) y “EDUCA 23UL” (los “Certificados Bursátiles 23UL”); y conjuntamente con los Certificados Bursátiles 23L y los Certificados Bursátiles 23-2L, los “Cebures” o “Certificados Bursátiles”), emitidos al amparo de cierto programa para la oferta pública, emisión y colocación de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo, con carácter revolvente, por un monto total de hasta \$20,000,000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en unidades de inversión, autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “CNBV”), mediante oficio No. 153/5443/2023 de fecha 14 de agosto de 2023 (el “Programa”), por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, única y exclusivamente como fiduciario (el “Fiduciario” o “Emisor”) del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 de fecha 19 de septiembre de 2017 (según el mismo ha sido modificado mediante un primer convenio modificatorio y de re-expresión de fecha 1 de febrero de 2018, un segundo convenio modificatorio de fecha 29 de mayo de 2018, un tercer convenio modificatorio de fecha 7 de octubre de 2019 y un convenio modificatorio y de sustitución de representante común de fecha 21 de agosto de 2025, y según el mismo sea adicionalmente modificado, adicionado, re-expresado, sustituido o de cualquier otra forma modificado de tiempo en tiempo, el “Contrato de Fideicomiso”, y el fideicomiso constituido al amparo del mismo, el “Fideicomiso”), originalmente celebrado entre el Fiduciario, en tal carácter, Grupo Nagoin, S.A. de C.V., como fideicomitente (el “Fideicomitente”), Fibra Educa Management, S.C., como administrador (el “Administrador”), y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común (actualmente, Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva como causahabiente de Albatros Transitoria, S.A. de C.V., sociedad escindida de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, el “Representante Común Sustituido”) de los tenedores de los Cebures, y actualmente sustituido por Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. (el “Representante Común Sustituto”), emitimos la presente opinión con motivo de los acuerdos aprobados por las Asambleas de Sustitución (según dicho término se define más adelante).

La presente opinión se emite con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en el Artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores (la “LMV”), así como por lo previsto por el Artículo 14, fracción II de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, emitidas por esa Comisión Nacional Bancaria y de Valores y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según han sido modificadas (la “Circular Única de Emisoras”).



Los términos con mayúscula inicial que no se definan en la presente, tendrán el significado que se le atribuye a los mismos en el Contrato de Fideicomiso.

En relación con la presente opinión, hemos revisado los siguientes documentos:

(a) copia certificada de la escritura pública número 157,391, de fecha 23 de febrero de 1994, otorgada ante el Lic. José Antonio Manzanero Escutia, notario público número 138 de la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal), en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 187201 con fecha 18 de mayo de 1994, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría número 6 de la que es titular el Lic. Fausto Rico Álvarez, misma que contiene escritura constitutiva del Fiduciario;

(b) copia certificada de la escritura pública número 46,288, de fecha 25 de mayo de 2015, otorgada ante el Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, notario público número 120 de la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal), en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 187201\* con fecha 28 de mayo de 2015, que contiene la protocolización del acta de asamblea general extraordinaria de los accionistas del Fiduciario en la cual se resolvió modificar diversos artículos de los estatutos sociales del Fiduciario, y la cual contiene la compulsa de los estatutos sociales vigentes del Fiduciario;

(c) copia certificada de la escritura pública número 57,218, de fecha 11 de julio de 2023, otorgada ante el Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, notario público número 120 de la Ciudad de México, en la cual aparece una boleta de inscripción que indica que la misma fue inscrita en el Registro de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 187201, con fecha 11 de julio de 2023, que contiene la protocolización parcial del acta de la asamblea general ordinaria anual de accionistas del Fiduciario de fecha 25 de abril de 2023, en la cual se resolvió, entre otros, el nombramiento como delegado fiduciario y el otorgamiento de poderes para actos de administración de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y para suscribir títulos de crédito de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9º (novenº) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, por parte del Fiduciario a favor de Samantha Barquera Betancourt, Freya Vite Asensio y Talina Ximena Mora, mismos poderes que deberán ser ejercidos, tratándose del poder para actos de administración, de forma individual, y tratándose del poder para suscribir títulos de crédito, de forma mancomunada con cualesquiera otro delegado fiduciario con las mismas facultades;

(d) copia certificada de la escritura pública número 58,789, de fecha 30 de julio de 2024, otorgada ante el Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, notario público número 120 de la Ciudad de México, en la cual aparece una boleta de inscripción que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 187201, con fecha 6 de agosto de 2024, que contiene la protocolización parcial de las actas de las sesiones del consejo de administración del Fiduciario de fechas 26 de octubre de 2023, 21 de marzo de 2024 y 25 de abril de 2024, en las cuales se resolvió, entre otros, el nombramiento como delegado fiduciario y el otorgamiento de poderes para actos de administración de conformidad con lo

dispuesto en el artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y para suscribir títulos de crédito de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9º (noveno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, por parte del Fiduciario en favor de Natalia García Ramírez, Karla Esperanza Rodríguez Talavera y Mei Lin Simg Zaragoza, mismos poderes que deberán ser ejercidos, tratándose del poder para actos de administración, de forma individual, y tratándose del poder para suscribir títulos de crédito, de forma mancomunada con cualesquiera otro delegado fiduciario con las mismas facultades;

(e) copia certificada de la escritura pública número 102,094, de fecha 31 de enero de 2018, otorgada ante el Lic. Juan José Aguilera Zubirán, notario público número 66 del Estado de México, en la cual 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 128,633, con fecha 11 de abril de 2018, que contiene la escritura constitutiva del Administrador;

(f) copia certificada de la escritura pública número 95,018, de fecha 10 de enero de 2022, otorgada ante el Lic. Erik Namur Campesino, notario público número 94 de la Ciudad de México, en la cual 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 128633, con fecha 31 de agosto de 2022, que contiene la protocolización de los poderes para actos de administración de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), por parte del Administrador a favor de Juan Galindo Valadez, mismos poderes que deberán ser ejercidos de forma individual;

(g) copia certificada de la escritura pública No. 101,241, de fecha 21 de julio de 2017, otorgada ante la fe del Lic. Juan José Aguilera Zubirán, notario público No. 66 del Estado de México, en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público del Comercio del Estado de México en el folio mercantil No. N-2017066192 el 15 de agosto de 2017, misma que contiene la escritura constitutiva del Fideicomitente, así como los poderes para actos de administración otorgados por el Fideicomitente, en favor de, entre otros, David Díaz García, para realizar de forma individual actos de administración;

(h) copia certificada de la escritura pública No. 57,840, de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, Notario Público No. 1 de la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal), en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil No. 384235 el 25 de junio de 2008, en la que consta la protocolización de la constitución del Representante Común Sustituido (anteriormente conocido como The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple);

(i) copia certificada de la escritura pública No. 111,339, de fecha 23 de abril de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguario, Notario Público No. 121 de la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal), en la cual aparece el sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil No. 384235 el 23 de abril de 2014, en la cual consta la protocolización de la fusión de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como sociedad fusionada, y el Representante Común Sustituido, como sociedad fusionante;

(j) copia certificada de la escritura pública No. 142,620, de fecha 4 de abril de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguario, Notario Público No. 121 de la Ciudad de México, en la cual aparece el sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil No. 384235 el 24 de abril de 2018, en la cual consta la protocolización de los estatutos sociales vigentes del Representante Común Sustituido;

(k) copia certificada de la escritura pública número 201,353, de fecha 7 de junio de 2024, otorgada ante el Lic. Amando Mastachi Aguario, Notario Público No. 121 de la Ciudad de México, en la cual aparece una boleta de inscripción que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil No. 384235, con fecha 30 de junio de 2024, que contiene el otorgamiento de los poderes por el Representante Común en favor de, entre otros, Salvador Arroyo Rodríguez, Mario Alberto Maciel Castro, Roberto Pérez Estrada, Fernando José Royo Díaz Rivera, Gustavo Adolfo Flores Revilla, Fernando Rafael García Cuellar, Daniel Martín Tapia Alonso, Carlos Mauricio Ramírez Rodríguez, Raúl Morelos Meza, Jesús Hevelio Villegas Velderrain, Esteban Sadurni Fernández, Ana María Castro Velázquez, Fernando Uriel López de Jesús, Luis Felipe Mendoza Cárdenas, Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Juan Pablo Baigts Lastiri, Norma Serrano Ruíz, Cristina Reus Medina, María del Carmen Robles Martínez Gómez, Patricia Flores Milchorena, Mónica Jiménez Labora Sarabia, Rosa Adriana Pérez Quesnel, Gerardo Andrés Sainz González, Alonso Rojas Dingler, Carlos Flores Salinas, y Luis Alberto Pérez González, como delegados fiduciarios firmantes “A”, y en favor de, entre otros, Alberto Méndez Davidson, Gerardo Ibarrola Samaniego, Javier Cortés Hernández, Rodolfo Isaías Osuna Escobedo, Itzel Crisóstomo Guzmán, Andrea Escajadillo del Castillo, Inés Rebeca Ruíz Ramírez, Jaime Gerardo Ríos García, Alfredo Basurto Dorantes, María Monserrat Uriarte Carlin, Marco Ariel Álvarez Reyes, Adán Alejandro Salazar Sánchez, Sergio Guevara Sandoval, José Ignacio Valle Goenaga, Pablo Herrera Lasso Jiménez, Joanna Alitzel Jinich Tovar, Alejandra Gutiérrez Meda, Nabor Mejía Robles, Ubaldo Chávez López, Santiago Sánchez Vollrath, y Oscar Sánchez Moreno, como delegados fiduciarios firmantes “B”, entre otros, exclusivamente en su calidad de delegados fiduciarios del Representante Común Sustituido, incluyendo poderes generales para actos de administración, los cuales deberán ser ejercidos mancomunadamente mediante la firma de dos firmantes “A” o un firmante “A” y un firmante “B”;

(l) copia certificada de la escritura pública número 170,171, de fecha 2 de septiembre de 2025, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Cáceres Jiménez O’Farrill, notario público número 132 de la Ciudad de México, la cual contiene una boleta que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio de dicho lugar, en el folio mercantil electrónico número N-2025062505 el 5 de septiembre de 2025, que contiene la constitución de Albatros Transitoria, S.A. de C.V., como sociedad escindida del Representante Común Sustituido;

(m) copia certificada de la escritura pública número 170,172, de fecha 2 de septiembre de 2025, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Cáceres Jiménez O’Farrill, notario público número 132 de la Ciudad de México, la cual contiene una boleta que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio de dicho lugar, en el folio mercantil electrónico número 355867 el 5 de septiembre de 2025, que contiene la fusión celebrada entre Albatros Transitoria, S.A. de C.V.,

como sociedad fusionada y extinguida, y Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, como sociedad fusionante y subsistente;

(n) copia certificada de la escritura pública número 170,175, de fecha 2 de septiembre de 2025, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Cáceres Jiménez O’Farrill, notario público número 132 de la Ciudad de México, la cual contiene una boleta que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio de dicho lugar, en el folio mercantil electrónico número 355867 el 5 de septiembre de 2025, que contiene el otorgamiento de poderes por Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en favor de Mónica Jiménez Labora Sarabia como delegado fiduciario firmante “A”, y en favor de Alfredo Basurto Dorantes, como delegado fiduciario firmante “B”, entre otros, exclusivamente en su calidad de delegados fiduciarios del Representante Común Sustituido, incluyendo poderes generales para actos de administración, los cuales deberán ser ejercidos mancomunadamente mediante la firma de dos firmantes “A” o un firmante “A” y un firmante “B”;

(o) copia certificada de la escritura pública No. 124,810, de fecha 13 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Javier Arce Gargollo, Notario Público No. 74 de la Ciudad de México, la cual contiene un registro de inscripción en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. N-2018076082, con fecha 18 de septiembre de 2018, que contiene la escritura constitutiva del Representante Común Sustituto (anteriormente conocida como Altorfin, S.A. de C.V.);

(p) copia certificada de la escritura pública No. 128,524, de fecha 12 de marzo de 2020, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Javier Arce Gargollo, Notario Público No. 74 de la Ciudad de México, la cual contiene un registro de inscripción en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. N-2018076082, con fecha 30 de abril de 2020, que contiene el cambio de denominación de Altorfin, S.A. de C.V. a Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., así como una reforma integral a los estatutos sociales del Representante Común Sustituto;

(q) copia certificada de la escritura pública No. 86,118, de fecha 3 de abril de 2025, otorgada ante la fe del Lic. Ignacio Soto Sobreya y Silva, Notario Público No. 13 de la Ciudad de México, la cual contiene una boleta de inscripción en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. N-2018076082, de fecha 28 de abril de 2025, que contiene la reforma al artículo sexto de los estatutos sociales del Representante Común Sustituto;

(r) copia certificada de la escritura pública número 86,119, de fecha 3 de abril de 2025, otorgada ante la fe del Lic. Ignacio Soto Sobreya y Silva, Notario Público No. 13 de la Ciudad de México, la cual contiene una boleta que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio de dicho lugar, en el folio mercantil electrónico número N-2018076082, con fecha 28 de abril de 2025, que contiene la protocolización del acta de sesión ordinaria del consejo de administración del Representante Común Sustituto de fecha 26 de febrero de 2025, en la cual consta el otorgamiento de poderes para actos de administración de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal (actualmente Ciudad de México) y para suscribir títulos de crédito de conformidad con lo dispuesto en el artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito por el Representante Común Sustituto en favor de



Jesús Landero Martínez y Nydia Fabiola Bran Sosa, exclusivamente en su carácter de delegados fiduciarios, para ser ejercidos de manera individual;

(s) originales del Contrato de Fideicomiso;

(t) original del Convenio de Sustitución de Representante Común, de fecha 28 de agosto de 2025 (el “Convenio de Sustitución”), celebrado entre el Fideicomitente, en tal carácter, el Fiduciario, en tal carácter, el Representante Común Sustituido, en tal carácter, el Representante Común Sustituto, en tal carácter, y el Administrador, en tal carácter, respecto de los Certificados Bursátiles 23-2L y los Certificados Bursátiles 23UL;

(u) original del Convenio de Sustitución de Representante Común, de fecha 18 de septiembre de 2025 (el “Convenio de Sustitución 23L”), celebrado entre el Fideicomitente, en tal carácter, el Fiduciario, en tal carácter, el Representante Común Sustituido, en tal carácter, el Representante Común Sustituto, en tal carácter, y el Administrador, en tal carácter, respecto de los Certificados Bursátiles 23L;

(v) el Acta de Asamblea de los Tenedores de los Certificados Bursátiles 23-2L, celebrada con fecha 26 de agosto de 2025 (la “Asamblea de Sustitución 23-2L”), en la que se aprobó, entre otros, (i) sustituir al Representante Común Sustituido, como representante común de los Certificados Bursátiles 23-2L, y designar al Representante Común Sustituto, como representante común de los Certificados Bursátiles 23-2L, de conformidad con lo previsto en la Sección “*Reglas de Instalación y Facultades de las Asambleas de Tenedores*” y “*Funciones del Representante Común*” del título que documenta los Certificados Bursátiles 23-2L en circulación, y (ii) facultar al Administrador, con las más amplias atribuciones para llevar a cabo, en coordinación con el Fiduciario, todos los actos, trámites y gestiones necesarios o convenientes para implementar la sustitución del Representante Común Sustituido y la designación del Representante Común Sustituto, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa; (a) instruir al Fiduciario negociar, convenir y suscribir los documentos, convenios de sustitución, contratos, o cartas de instrucción necesarias; y (b) realizar cualquier otro acto que sea necesario para la formalización de la sustitución del Representante Común Sustituido ante las autoridades competentes y conforme a la legislación aplicable;

(w) el Acta de Asamblea de los Tenedores de los Certificados Bursátiles 23UL, celebrada con fecha 26 de agosto de 2025 (la “Asamblea de Sustitución 23UL”), en la que se aprobó, entre otros, (i) sustituir al Representante Común Sustituido, como representante común de los Certificados Bursátiles 23UL, y designar al Representante Común Sustituto, como representante común de los Certificados Bursátiles 23UL, de conformidad con lo previsto en la Sección “*Reglas de Instalación y Facultades de las Asambleas de Tenedores*” y “*Funciones del Representante Común*” del título que documenta los Certificados Bursátiles 23UL en circulación, y (ii) facultar al Administrador, con las más amplias atribuciones para llevar a cabo, en coordinación con el Fiduciario, todos los actos, trámites y gestiones necesarios o convenientes para implementar la sustitución del Representante Común Sustituido y la designación del Representante Común Sustituto, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa; (a) instruir al Fiduciario negociar, convenir y suscribir los documentos, convenios de sustitución, contratos, o cartas de instrucción necesarias; y (b) realizar cualquier otro acto que sea necesario para la formalización de

la sustitución del Representante Común Sustituido ante las autoridades competentes y conforme a la legislación aplicable;

(x) el Acta de Asamblea de los Tenedores de los Certificados Bursátiles 23L, celebrada con fecha 11 de septiembre de 2025 (la “Asamblea de Sustitución 23L” y conjuntamente con la Asamblea de Sustitución 23-2L y la Asamblea de Sustitución 23UL, las “Asambleas de Sustitución”), en la que se aprobó, entre otros, (i) sustituir al Representante Común Sustituido, como representante común de los Certificados Bursátiles 23L, y designar al Representante Común Sustituto, como representante común de los Certificados Bursátiles 23L, de conformidad con lo previsto en la Sección “*Reglas de Instalación y Facultades de las Asambleas de Tenedores*” y “*Funciones del Representante Común*” del título que documenta los Certificados Bursátiles 23L en circulación, y (ii) facultar al Administrador, con las más amplias atribuciones para llevar a cabo, en coordinación con el Fiduciario, todos los actos, trámites y gestiones necesarios o convenientes para implementar la sustitución del Representante Común Sustituido y la designación del Representante Común Sustituto, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa; (a) instruir al Fiduciario negociar, convenir y suscribir los documentos, convenios de sustitución, contratos, o cartas de instrucción necesarias; y (b) realizar cualquier otro acto que sea necesario para la formalización de la sustitución del Representante Común Sustituido ante las autoridades competentes y conforme a la legislación aplicable;

(y) el título de fecha 5 de noviembre de 2025 que ampara la totalidad de los Certificados Bursátiles 23-2L en circulación (el “Título 23-2L”), y que sustituirá al título suscrito por el Emisor y Representante Común Sustituido, actualmente depositado en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”);

(z) el título de fecha 5 de noviembre de 2025 que ampara la totalidad de los Certificados Bursátiles 23UL en circulación (el “Título 23UL”), y que sustituirá al título suscrito por el Emisor y Representante Común Sustituido, actualmente depositado en Indeval; y

(aa) el título de fecha 5 de noviembre de 2025 que ampara la totalidad de los Certificados Bursátiles 23L en circulación (el “Título 23L” y junto con el Título 23-2L y el Título 23UL, los “Títulos”), y que sustituirá al título suscrito por el Emisor y Representante Común Sustituido, actualmente depositado en Indeval.

Para emitir la presente opinión, únicamente hemos revisado la información y documentación que nos ha sido proporcionada por el Fiduciario, el Representante Común Sustituido, el Representante Común Sustituto, el Administrador y el Fideicomitente y que se relaciona anteriormente y, con base en dicha información y documentación, hemos supuesto, sin hacer investigación adicional alguna, (i) que las copias certificadas de los documentos que revisamos son copias fieles de sus respectivos originales, y que dichos originales son auténticos y que han sido debidamente suscritos, (ii) que a la fecha de la presente, los respectivos estatutos sociales que revisamos del Fiduciario, del Administrador, del Representante Común Sustituto, del Representante Común Sustituto, y del Fideicomitente no han sido modificados, (iii) que a la fecha de la presente, los respectivos poderes otorgados por el Fiduciario, el Representante Común Sustituido, el Representante Común Sustituto, el Administrador y el Fideicomitente a los apoderados mencionados anteriormente, mismos que revisamos, no han sido revocados, limitados

o modificados en forma alguna, (iv) que las Asambleas de Sustitución descritas en los incisos (v), (w) y (x) anteriores, fueron debidamente convocadas e instaladas en virtud de segunda convocatoria, de conformidad con los términos previstos en los Títulos y la legislación aplicable, y las actas respectivas contienen información fidedigna, correcta y completa, (v) que las partes que suscribieron los documentos que revisamos estaban facultadas para hacerlo (excepto por los apoderados referidos en las opiniones siguientes), y (vi) que no existe hecho alguno que no se nos haya revelado, que sea relevante en relación con la presente opinión o los actos materia de la misma.

En virtud de lo anterior y sujeto a las excepciones expresadas más adelante en el texto de la presente, somos de la opinión que:

1. El Fiduciario, actuando como fiduciario del Contrato de Fideicomiso, es una institución de banca múltiple, constituida y existente como una sociedad anónima en los términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles (“LGSM”) y de la Ley de Instituciones de Crédito (“LIC”), y sus estatutos sociales la facultan para (i) celebrar el Convenio de Sustitución y el Convenio de Sustitución 23L, y (ii) suscribir los Títulos que documentan los Cebures.

2. Freya Vite Asensio, Talina Ximena Mora Rojas, Karla Esperanza Rodríguez Talavera y Samantha Barquera Betancourt, exclusivamente en su calidad de delegados fiduciarios del Fiduciario, cuentan con facultades suficientes para (i) celebrar mancomunadamente cualesquiera dos de ellas, el Convenio de Sustitución y el Convenio de Sustitución 23L, y (ii) suscribir mancomunadamente cualesquiera dos de ellas, los Títulos que documentan los Cebures, en nombre y representación del Emisor.

3. El Representante Común Sustituido es una institución de banca múltiple, constituida y existente como una sociedad anónima en los términos de la LGSM y de la LIC, y sus estatutos sociales la facultan para celebrar el Convenio de Sustitución y el Convenio de Sustitución 23L.

4. Salvador Arroyo Rodríguez, Mario Alberto Maciel Castro, Roberto Pérez Estrada, Fernando José Royo Díaz Rivera, Gustavo Adolfo Flores Revilla, Fernando Rafael García Cuellar, Daniel Martín Tapia Alonso, Carlos Mauricio Ramírez Rodríguez, Raúl Morelos Meza, Oscar Manuel Herrejón Caballero, Jesús Hevelio Villegas Velderrain, Esteban Sadurni Fernández, Ana María Castro Velázquez, Fernando Uriel López de Jesús, Luis Felipe Méndez Cárdenas, Ricardo Antonio Rangel Fernandez Macgregor, Juan Pablo Baigts Lastiri, Norma Serrano Ruíz, Cristina Reus Medina, María del Carmen Robles Martínez Gómez, Patricia Flores Milchorena, Mónica Jiménez Labora Sarabia, Rosa Adriana Pérez Quesnel, Gerardo Andrés Sainz González, Alonso Rojas Dingler, Carlos Flores Salinas, y Luis Alberto Pérez González, como delegados fiduciarios firmantes “A”, y Alberto Méndez Davidson, Gerardo Ibarrola Samaniego, Javier Cortes Hernández, Rodolfo Isaías Osuna Escobedo, Itzel Crisóstomo Guzmán, Andrea Escadajillo del Castillo, Inés Rebeca Ruíz Ramírez, Jaime Gerardo Ríos García, Alfredo Basurto Dorantes, María Monserrat Uriarte Carlin, Marco Ariel Álvarez Reyes, Adán Alejandro Salazar Sánchez, Sergio Guevara Sandoval, José Ignacio Valle Goenaga, Pablo Herrera Lasso Jiménez, Joanna Alitzel Jinich Tovar, Alejandra Gutiérrez Medal, Nabor Mejía Robles, Ubaldo Chávez López, Santiago Sánchez Vollrath, y Oscar Sánchez Moreno, como delegados fiduciarios firmantes “B”, cuentan con facultades suficientes para celebrar, en nombre y

representación del Representante Común Sustituido, de manera conjunta dos apoderados, firmando una firma “A” con una firma “B”, el Convenio de Sustitución y el Convenio de Sustitución 23L.

5. El Representante Común Sustituto es una institución de banca múltiple, constituida y existente como una sociedad anónima en los términos de la LGSM y de la LIC, y sus estatutos sociales la facultan para (i) celebrar el Convenio de Sustitución y el Convenio de Sustitución 23L, y (ii) suscribir los Títulos que documentan los Cebures.

6. Jesús Landero Martínez y Nydia Fabiola Bran Sosa, exclusivamente en su calidad de delegados fiduciarios del Representante Común Sustituto, cuentan con facultades suficientes para (i) celebrar, de manera individual, el Convenio de Sustitución y el Convenio de Sustitución 23L, y (ii) suscribir, de manera individual, los Títulos que documentan los Cebures, en nombre y representación del Representante Común Sustituto.

7. El Fideicomitente es una sociedad anónima de capital variable, debidamente constituida y existente en los términos de la LGSM, y sus estatutos sociales la facultan para celebrar el Convenio de Sustitución y el Convenio de Sustitución 23L.

8. David Díaz García, cuenta con facultades suficientes para celebrar, de manera individual, el Convenio Sustitución y el Convenio de Sustitución 23L, en nombre y representación del Fideicomitente.

9. El Administrador, es una sociedad civil, debidamente constituida y existente en los términos de la legislación aplicable, y sus estatutos sociales la facultan para celebrar el Convenio de Sustitución y el Convenio de Sustitución 23L.

10. Juan Galindo Valadez, cuenta con facultades suficientes para celebrar, de manera individual, el Convenio de Sustitución y el Convenio de Sustitución 23L, en nombre y representación del Administrador.

11. El Contrato de Fideicomiso, según el mismo ha sido modificado, constituye un contrato válido y exigible conforme a sus términos, en contra de las partes del mismo.

12. Cada uno del Convenio de Sustitución y el Convenio de Sustitución 23L constituye un contrato válido y exigible conforme a sus términos, en contra de las partes del mismo.

13. Los acuerdos de la Asamblea de Sustitución 23-2L a la que se refiere el inciso (v) anterior, fueron legalmente adoptados conforme al título que documenta los Certificados Bursátiles 23-2L en circulación, en razón de encontrarse representados el 92.35% (noventa y dos punto treinta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles 23-2L en circulación, y que se obtuvo el voto favorable del 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles 23-2L representados en dicha asamblea.

14. Los acuerdos de la Asamblea de Sustitución 23UL a la que se refiere el inciso (w) anterior, fueron legalmente adoptados conforme al título que documenta los Certificados Bursátiles 23UL en circulación, en razón de encontrarse representados el 80.13% (ochenta punto trece por



ciento) de los Certificados Bursátiles 23UL en circulación, y que se obtuvo el voto favorable del 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles 23UL representados en dicha asamblea.

15. Los acuerdos de la Asamblea de Sustitución 23L a la que se refiere el inciso (x) anterior, fueron legalmente adoptados conforme al título que documenta los Certificados Bursátiles 23L en circulación, en razón de encontrarse representados el 68.22% (sesenta y ocho punto veintidós por ciento) de los Certificados Bursátiles 23L en circulación, y que se obtuvo el voto favorable del 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles 23L representados en dicha asamblea.

16. Cada uno de los Títulos que documentan los Certificados Bursátiles suscritos por el Fiduciario y el Representante Común Sustituto, es válido y exigible en contra del Patrimonio del Fideicomiso del Emisor, de conformidad con sus términos.

17. Toda vez que se han obtenido las autorizaciones correspondientes y realizados los actos legales y contractuales necesarios (incluyendo, sin limitación, la autorización de la CNBV para la actualización de la inscripción de los Cebures en el RNV, la suscripción de los Títulos que documenten los Cebures por parte de los apoderados del Fiduciario y del Representante Común Sustituto con facultades suficientes, y el depósito de los Títulos que documentan los Cebures emitidos y en circulación en Indeval), los Cebures constituyen una obligación válida y exigible conforme a sus términos, en contra del Fiduciario.

La presente opinión está sujeta a las siguientes excepciones:

(a) la validez y exigibilidad del Contrato de Fideicomiso y de los Títulos que documentan los Cebures en circulación, está limitada por la legislación en materia de concurso mercantil y quiebra, y por cualquier legislación similar que afecte los derechos de los acreedores en forma general;

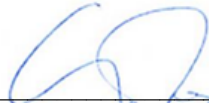
(b) para efectos de emitir la presente opinión, no hemos obtenido ni revisado certificado o documento alguno emitido por registro público alguno (incluyendo, sin limitación, el folio mercantil correspondiente al Fiduciario, el Administrador, el Fideicomitente, el Representante Común Sustituido, o el Representante Común Sustituto); y

(c) la presente opinión está limitada a cuestiones relacionadas con la legislación mexicana vigente en la fecha de la presente; no asumimos obligación alguna de actualizarla o modificarla en el futuro.

La presente opinión está limitada a cuestiones relacionadas con la legislación mexicana vigente en la fecha de la presente, y se emite únicamente para dar cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 87 de la LMV y el Artículo 14, fracción II de la Circular Única de Emisoras y no pretende sugerir o propiciar la compra o venta de los Cebures.

Atentamente,

Ritch, Mueller y Nicolau, S.C.



---

Gabriel Robles Beistegui  
Socio  
Licenciado en Derecho responsable de  
la presente opinión legal  
C.P. 8461822

(v) Carta Independencia.

Ciudad de México, México, a 5 de noviembre de 2025.

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

Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, Piso 7

Col. Lomas de Chapultepec

C.P. 11000, Ciudad de México, México

Señoras y Señores:

En relación con (i) la solicitud para la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores (“RNV”), que mantiene esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores (indistintamente, la “Comisión” o “CNBV”), de los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo identificados con la clave de pizarra “EDUCA 23L” (los “Certificados Bursátiles 23L”), “EDUCA 23-2L” (los “Certificados Bursátiles 23-2L”) y “EDUCA 23UL” (los “Certificados Bursátiles 23UL”; y conjuntamente con los Certificados Bursátiles 23L y los Certificados Bursátiles 23-2L, los “Cebures”), emitidos al amparo de cierto programa para la oferta pública, emisión y colocación de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo, con carácter revolvente, por un monto total de hasta \$20,000,000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en unidades de inversión, autorizado por la CNBV mediante oficio No. 153/5443/2023 de fecha 14 de agosto de 2023, por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, única y exclusivamente como fiduciario (el “Fiduciario” o “Emisor”) del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, de fecha 19 de septiembre de 2017 (según el mismo ha sido modificado mediante un primer convenio modificatorio y de re-expresión de fecha 1 de febrero de 2018, un segundo convenio modificatorio de fecha 29 de mayo de 2018, un tercer convenio modificatorio de fecha 7 de octubre de 2019 y un convenio modificatorio y de sustitución de representante común de fecha 21 de agosto de 2025), celebrado entre el Fiduciario, como fiduciario, Grupo Nagoin, S.A. de C.V., como fideicomitente (el “Fideicomitente”), Fibra Educa Management, S.C., como administrador (el “Administrador”), y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común (el “Representante Común Sustituido”) de los tenedores de los Cebures, actualmente sustituido por Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. (actualmente, Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva como causahabiente de Albatros Transitoria, S.A. de C.V., sociedad escindida de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, el “Representante Común Sustituto”), y (ii) la opinión legal, de esta misma fecha, emitida por el suscrito, socio del despacho Ritch, Mueller y Nicolau, S.C., en relación con la actualización de la inscripción de los Cebures.

La presente se emite para dar cumplimiento a lo dispuesto 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 Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “CNBV”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según han sido modificadas.

Los términos con mayúscula inicial que no se definan en la presente, tendrán el significado que se le atribuye a los mismos en el Contrato de Fideicomiso.

Por medio de la presente, bajo protesta de decir verdad:



1. otorgamos nuestro consentimiento para proporcionar a la CNBV cualquier información que ésta nos requiera, a fin de verificar nuestra independencia en relación con el Fideicomitente, el Fiduciario, el Administrador, el Representante Común Sustituido y el Representante Común Sustituto;
2. nos obligamos a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un periodo no inferior a 5 (cinco) años, en nuestras oficinas, toda la documentación, información y demás elementos de juicio que puedan ser conservados físicamente o a través de medios electromagnéticos, utilizados para elaborar la opinión legal antes referida y a proporcionarla a la CNBV, a la brevedad posible, en caso que la solicite; y
3. otorgamos nuestro consentimiento para que el Fiduciario incluya en el aviso con fines informativos relacionado con la actualización de la inscripción de los Cebures en el RNV, la opinión legal antes mencionada (misma que no nos obligamos a actualizar), así como cualquier otra información legal referida en la misma, siempre que dicha información sea previamente verificada antes de su inclusión.

Atentamente,

Ritch, Mueller y Nicolau, S.C.



---

Gabriel Robles Beistegui

Socio

Licenciado en Derecho responsable de  
la presente carta independencia  
C.P. 8461822