

FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V.

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

FIDEICOMITENTE

**AVISO CON FINES INFORMATIVOS**  
**ACTUALIZACIÓN DE INSCRIPCIÓN****BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO,  
COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO NO. F/2157**

El presente aviso informativo tiene como finalidad dar a conocer al público inversionista la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores (el “RNV”), de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs” o “Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios”) de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario (indistintamente el “Fiduciario Emisor” o el “Emisor”), como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (el “Fideicomiso” o el “Contrato de Fideicomiso”), con motivo de (i) la implementación de ciertas modificaciones al Contrato de Fideicomiso (según dicho término se define más adelante) y el Título representativo de los CBFIs; y (ii) la cancelación de CBFIs adquiridos mediante el programa de Recompra del Emisor, lo anterior, según se describe en el presente Aviso con Fines Informativos en términos del artículo 14, fracción II, y demás aplicables de las Disposiciones de Carácter General aplicables a Emisoras de Valores y otros participantes en el Mercado de Valores (las “Disposiciones”) y de conformidad con (i) la asamblea ordinaria anual y extraordinaria de Tenedores de fecha 22 de abril de 2021 (la “Asamblea”); (ii) la asamblea ordinaria y extraordinaria de Tenedores de fecha 31 de marzo de 2017 (la “Asamblea del Programa de Recompra”), y (iii) la asamblea ordinaria y extraordinaria de Tenedores de fecha 7 de julio de 2017 (la “Asamblea de Delegación”).

Mediante la Asamblea, la Asamblea del Programa de Recompra y la Asamblea de Delegación, se aprobaron, entre otras cosas, (i) la cancelación de los CBFIs adquiridos como parte del Programa de Recompra que no hubiesen sido recolocados en el mercado dentro del plazo de un año conforme a la política de operación del Programa de Recompra aprobada mediante la Asamblea de Delegación, y (ii) la actualización de ciertas disposiciones del Contrato de Fideicomiso y el Título representativo de los CBFIs, en relación con la facultad de la Asamblea de Tenedores de determinar el límite máximo de endeudamiento permitido, y el límite del índice de cobertura de servicio de la deuda, de conformidad con lo previsto en las Disposiciones y sus anexos que se describen en la sección “*II. MODIFICACIONES AL FIDEICOMISO Y AL TÍTULO QUE AMPARA LOS CBFIS*” del presente Aviso con Fines Informativos.

Los términos utilizados con mayúscula inicial en el presente Aviso con Fines Informativos tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en el Fideicomiso, salvo que se definan de alguna otra manera en el presente documento.

**I. Características Originales del Fideicomiso No. F/2157**

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Clave de Pizarra:</b>                                | “FMTY14”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Tipo de Oferta:</b>                                  | Oferta pública primaria, secundaria o mixta en México, en el entendido que la oferta podrá ser parte de una oferta global consistente en una oferta pública primaria, secundaria o mixta nacional y una oferta privada primaria, secundaria o mixta internacional.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Denominación:</b>                                    | Los CBFIs emitidos al amparo del Programa estarán denominados en Pesos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Número de CBFIs en circulación:</b>                  | Al 8 de abril de 2026, existen 3,083,551,286 (tres mil ochenta y tres millones quinientos cincuenta y un mil doscientos ochenta y seis) CBFIs en circulación.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Mecanismo de Asignación:</b>                         | El proceso de asignación de los CBFIs se divulgará en el suplemento correspondiente a cada Emisión.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Derechos que Confieren a los Tenedores de CBFIs:</b> | Cada CBFi emitido al amparo del Programa otorgará iguales derechos corporativos y económicos a sus Tenedores de CBFIs. Cada Tenedor tendrá derecho a asistir y votar en la Asamblea de Tenedores. Asimismo, (a) los Tenedores de CBFIs que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán derecho a (i) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores, y (ii) solicitar que se aplase |

una Asamblea de Tenedores por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a la votación sobre cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (b) por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación de los cuales sean titulares, ya sea en forma individual o en conjunto, los Tenedores de CBFIs tendrán derecho a designar o, según corresponda, revocar el nombramiento de un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente; (c) los Tenedores de CBFIs que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 15% (quince por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de los miembros del Comité Técnico o el Administrador por incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso; y (d) los Tenedores de CBFIs que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 20% (veinte por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán derecho a oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores.

**Distribuciones:**

El Fiduciario distribuirá entre los Tenedores de CBFIs que se emitan al amparo del Programa cuando menos una vez al año, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso.

**Lugar y Forma de Pago de Distribuciones:**

Todos los pagos en efectivo a los Tenedores de CBFIs se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, contra la entrega del título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval. No existe obligación de pago de principal ni de intereses.

**Fuente de Pago:**

Las Distribuciones y los pagos al amparo de los CBFIs que se emitan al amparo del Programa serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

**Restricciones a la adquisición de CBFIs**

Después de la Emisión Inicial y su colocación, ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad de 10% o más de los CBFIs en circulación, sin la autorización previa del Comité Técnico; en el entendido, que si un Tenedor ya fuese titular de más del 10% de los CBFIs en circulación (según haya sido previamente aprobado por el Comité Técnico) y tiene la intención de incrementar dicha tenencia, la autorización previa del Comité Técnico será requerida por cada incremento en la titularidad que represente lo menor entre el 5% o aquel porcentaje que sea necesario para que dicho Tenedor alcance la titularidad del siguiente múltiplo de 10% más cercano de los CBFIs en circulación de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.8 del Fideicomiso. Cualquier Persona (incluyendo cualquier Tenedor) que desee adquirir la titularidad del 10% o más de los CBFIs en circulación o la cantidad adicional descrita anteriormente deberá notificar al Administrador y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes) por escrito de la intención de dicha Persona o Grupo de Personas de realizar dicha adquisición. Dicha notificación deberá incluir, por lo menos, (a) una declaración por parte del posible comprador sobre si la adquisición propuesta será realizada por dicha Persona individualmente o como parte de una adquisición en conjunto con otra Persona o Grupo de Personas, (b) el número de CBFIs de los que dicha Persona o Grupo de Personas, directa o indirectamente, sean propietarios, y el porcentaje de los CBFIs en circulación que dicha propiedad representa a la fecha de la petición, (c) el número de CBFIs que dicha Persona o Grupo de Personas pretenda adquirir, así como el porcentaje de los CBFIs en circulación de los que dicha Persona o Grupo de Personas serán titulares, directa o indirectamente, una vez que la adquisición propuesta se haya completado, (d) una declaración sobre si dicha Persona o Grupo de Personas pretenden adquirir por cualquier medio, directa o indirectamente, un número de CBFIs que le dé a la Persona o Grupo de Personas control sobre el Fideicomiso, (e) la identidad y nacionalidad de la Persona o Grupo de Personas que pretendan adquirir dichos CBFIs, (f) si dicha Persona o Grupo de Personas participan de manera directa o indirecta en el negocio desarrollado por el Fideicomiso y la identidad de cualquier Persona a través de la cual desarrollen o participen en dicho negocio, (g) el precio por CBFIs que pagará, y (h) una explicación del origen de los fondos que serán utilizados para dicha adquisición. El Administrador deberá convocar una reunión del Comité Técnico dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador reciba una notificación completa. El criterio que deberá usar el Comité Técnico para determinar si autoriza o no dicha adquisición deberá incluir, sin limitación, (i) si la Persona o el Grupo de Personas pretende directa o indirectamente, adquirir "control", "influencia significativa" o "poder de mando" sobre el Fideicomiso (según dichos términos se definen en la LMV), (ii) si el adquirente, directa o indirectamente, participa en el negocio desarrollado por el Fideicomiso, (iii) la identidad y nacionalidad del adquirente, (iv) la fuente y el origen de los fondos que serán usados para la adquisición de los CBFIs, y (v) el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores. El Comité Técnico deberá emitir su resolución dentro de un periodo que no exceda 30 Días Hábiles a partir de la fecha de entrega de la solicitud de adquisición correspondiente; en el entendido, que si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho periodo, se considerará que el Comité Técnico ha negado dicha solicitud. El Comité Técnico tendrá la facultad en todo momento de requerir cualquier información adicional según considere necesario o conveniente con el fin de emitir su resolución. En el caso que el Comité Técnico rechace una solicitud de adquisición de CBFIs presentada en los términos anteriores y la mayoría de los Miembros Independientes hayan votado a favor de la adquisición, el Comité Técnico estará obligado a someter dicha resolución a la Asamblea de Tenedores, la cual podrá confirmar o revertir dicha aprobación con una mayoría de los CBFIs en circulación. En el caso que la Persona o Grupo de Personas que pretendan adquirir CBFIs en los términos anterior pretendan adquirir una participación mayor al 20% de los

CBFIs en circulación, en adición a la aprobación del Comité Técnico en los términos anteriores deberá de realizar una oferta pública de adquisición por hasta el 100% de los CBFIs en circulación cumpliendo con los requisitos previstos en la legislación aplicable. En el supuesto previsto, en el presente párrafo, en el caso que el precio a ser pagado por la Persona o Grupo de personas que pretenda adquirir los CBFIs sea 20% o superior al precio de cierre promedio de los CBFIs en la BMV durante los 60 días inmediatos anterior, el Comité Técnico, en lugar de contar la facultad de autorizar dicha operación, analizará la misma y someterá su recomendación a la Asamblea de Tenedores, la cual podrá aprobar la transacción propuesta con una mayoría de los CBFIs en circulación. En caso de que cualquier Persona o Grupo de Personas adquiera CBFIs en una cantidad igual o mayor al 10% u otra cantidad referida anteriormente, sin haber cumplido con los requisitos anteriores, el adquiriente o Tenedor de dichos CBFIs no tendrá derechos corporativos respecto a dichos CBFIs, incluyendo, sin limitación, el derecho a asistir y votar en cualquiera de las Asambleas de Tenedores (y en consecuencia, no será tomado en cuenta para integrar el quórum necesario para instalar válidamente una Asamblea de Tenedores o para la adopción de resoluciones en la misma), ni el derecho de designar miembros del Comité Técnico, y el adquiriente de dichos CBFIs será responsable frente al Fideicomiso por cualesquier daños y perjuicios derivadas de dicha compra y de cualquier intento por parte de dicho comprador para hacer valer los derechos mencionados anteriormente.

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Calidad crediticia:</b>          | De conformidad con las disposiciones legales aplicables, los CBFIs no requieren una calificación respecto de su calidad crediticia por parte de una agencia calificadora de valores, autorizada para tales efectos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"). Por lo tanto, mientras los CBFIs no reciban dicha calificación, los inversionistas potenciales deberán llevar a cabo su propio análisis sobre la información incluida en el Suplemento y en el Prospecto, sobre los riesgos aplicables. |
| <b>Garantía:</b>                    | Los CBFIs que se emitan al amparo del Programa serán quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Régimen Fiscal de los CBFIs:</b> | El Fideicomiso se regulará por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y recibirá el tratamiento fiscal previsto en dichos artículos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## II. Modificaciones al Fideicomiso y al Título que ampara los CBFIs.

En virtud de las resoluciones aprobadas por la Asamblea, se solicitó la autorización de la CNBV para la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV.

|                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Acuerdos adoptados por la Asamblea Ordinaria Anual y Extraordinaria de Tenedores</b> | Con fecha 22 de abril de 2021, la Asamblea Anual Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores aprobó, entre otros asuntos, que se lleven a cabo las modificaciones propuestas por el Administrador al Fideicomiso y sus anexos, al Título y cualquier otro Documento de la Operación que resulte aplicable, en términos sustancialmente similares a los documentos que fueron puestos a disposición de los Tenedores previo a la Asamblea, y cualquier modificación accesorio que resulte conducente, incluyendo aquellas que, en su caso, pudieran derivar de requerimientos de la CNBV, de la BMV o Indeval, en relación a la facultad de la asamblea de Tenedores de determinar el límite máximo de endeudamiento permitido y el límite del índice de cobertura de servicio de la deuda de conformidad con lo previsto en las Disposiciones y sus Anexos y aspectos relacionados, así como las demás modificaciones al Fideicomiso que fueron presentadas en la Asamblea. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Con motivo de los acuerdos adoptados por la Asamblea, con fecha 7 de abril de 2026, el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el Representante Común, celebraron el Cuarto Convenio Modificatorio y de Reexpresión al Contrato de Fideicomiso (el "Cuarto Convenio Modificatorio").

|                                                                                   |                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Modificaciones al Fideicomiso con motivo del Cuarto Convenio Modificatorio</b> | Mediante la celebración del Cuarto Convenio Modificatorio, se modificaron las siguientes cláusulas del Fideicomiso: |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Definición de "Índice de Cobertura de Servicio de Deuda"**

Se modifica la Cláusula 1.1 en cuanto a la definición de "Índice de Cobertura de Servicio de Deuda", para quedar redactada de la siguiente manera:

*"Índice de Cobertura de Servicio de Deuda": Significa, con respecto a cualquier fecha de determinación, el índice calculado conforme al Anexo B del Contrato."*

### **Reglas de Interpretación**

Se modificó la Cláusula 1.2 "Reglas de Interpretación", inciso (e) del Fideicomiso, para quedar redactada de la siguiente manera:

*(e) Referencias a cualquier ley, leyes aplicables, regulación aplicable, normatividad aplicable o a la legislación aplicable son referencias a cualquier ley, reglamento, acuerdos, disposiciones de carácter*

general (incluyendo la Circular Única de Emisoras), circular o norma (incluyendo normas oficiales mexicanas) y a cualquier interpretación judicial de las mismas, según sea aplicable, según dichas leyes, reglamentos, acuerdos, disposiciones de carácter general (incluyendo la Circular Única de Emisoras), circulares, normas o interpretaciones sean modificadas, reformadas, adicionadas, o remplazadas, ya sea total o parcialmente.”

#### **Facultades de la Asamblea Ordinaria de Tenedores**

Se modificó la Cláusula 4.3 “Facultades de la Asamblea Ordinaria de Tenedores”, incisos (g) “Aprobación de los Lineamientos de Apalancamiento”; y (j) “Otras Acciones” del Fideicomiso, para quedar redactadas de la siguiente manera:

“(g) Aprobar los Lineamientos de Apalancamiento y/o cualquier modificación a los mismos (incluyéndose aquellas modificaciones que sean propuestas por el Administrador) o cualquier incurrimiento o asunción de Endeudamiento que no sea conforme a los Lineamientos de Apalancamiento. La facultad de aprobar y modificar los Lineamientos de Apalancamiento incluye la facultad de establecer y modificar el límite máximo de Endeudamiento y el límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda, según lo identifique y/o proponga el Administrador.”

“(j) Otras Acciones. Realizar cualquier otra acción reservada para la Asamblea de Tenedores de conformidad con el presente Contrato y la normatividad aplicable que no se encuentre expresamente reservada para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.”

#### **Facultades de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores**

Se modificó la Cláusula 4.4 “Facultades de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores”, inciso (b) “Modificaciones”, para quedar redactada de la siguiente manera:

“(b) Modificaciones. Aprobar cualquier modificación (i) al presente Contrato, (ii) al Título, y (iii) al Contrato de Administración; en el entendido que, el consentimiento de los Tenedores no será necesario si el propósito de dicha modificación es (1) reflejar un cambio que no afecte adversamente los derechos de cualquier Tenedor conforme a los CBFIs o este Contrato o del Fiduciario al amparo del Contrato de Administración, o (2) subsanar cualquier ambigüedad, corrección o complementar cualquier disposición, o hacer cualesquier cambios con respecto a los asuntos que surjan bajo este Contrato que no sean inconsistentes con la normatividad o regulación aplicable o con las cláusulas de este Contrato que no afecten adversamente a cualquier Tenedor, o (3) satisfacer cualquier requerimiento, condición o disposición legal.”

#### **Comité de Nominaciones**

Se modificó la Cláusula 5.11 “Comité de Nominaciones”, para quedar redactada de la siguiente manera:

“Cláusula 5.11. Comité de Nominaciones. El Comité Técnico designará al menos a 3 miembros para formar un comité de nominaciones (el “Comité de Nominaciones”), el cual estará integrado de cuando menos dos Miembros Independientes y el Presidente del Comité Técnico. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Nominaciones serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Nominaciones sesionará cada vez que sea necesario, pero cuando menos una vez al año, con por lo menos 15 días naturales previos a cada Asamblea Ordinaria de Tenedores, para proponer a la Asamblea Ordinaria de Tenedores una lista que contenga los nombres de los miembros, identificando a los Miembros Independientes propuestos, del Comité Técnico que dicho Comité de Nominaciones proponga para ser elegidos por los Tenedores en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea por renuncia, destitución, terminación de su encargo o por cualquier otra razón.”

#### **Obligaciones del Representante Común**

Se modificó la Cláusula 6.2 “Obligaciones del Representante Común” inciso (d), décimo párrafo, para quedar redactada de la siguiente manera:

El Fideicomiso (exclusivamente con activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este baste y alcance) indemnizará y sacará en paz y a salvo al Representante Común, así como a sus funcionarios, 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, que directa o indirectamente se hagan valer con motivo o por consecuencia de actos realizados por el Representante Común o por cualquiera de las personas referidas en cumplimiento del presente Contrato y la defensa del Patrimonio del Fideicomiso (salvo que cualquiera de los anteriores sea consecuencia de dolo, negligencia o mala fe del Representante Común o de cualquiera de las personas señaladas, cuando así lo determine en sentencia firme la autoridad judicial competente o cuando el Representante Común y/o cualquiera de las personas señaladas lleve a cabo cualquier acto no autorizado por el presente Contrato o la ley aplicable) o por cualesquiera



reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el Patrimonio del Fideicomiso o con el presente Contrato, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra autoridad, ya sea de carácter local o federal, de la República Mexicana o extranjeras.”

#### **Acceso**

Se modificó la Cláusula 8.4 “Acceso”, para quedar redactada de la siguiente manera:

*“Cláusula 8.4. Acceso. El Fiduciario conviene que, previa notificación entregada con 3 Días Hábiles de anticipación, permitirá a cualquier representante autorizado del Administrador, del Comité Técnico o del Representante Común, durante las horas de negocio normales del Fiduciario, examinar y auditar los libros de contabilidad, registros, reportes y otros documentos y material del Fiduciario en relación con (a) el cumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones conforme al presente Contrato, (b) cualesquiera pagos de comisiones o gastos del Fiduciario en relación con dicho cumplimiento, y (c) cualquier demanda hecha por el Fiduciario conforme al presente Contrato. Adicionalmente, el Fiduciario permitirá a dichos representantes autorizados sacar copias y extractos de cualquiera de dichos libros y registros, y discutir dicha información con los directivos y empleados del Fiduciario. Cada uno del Administrador, los miembros del Comité Técnico y el Representante Común, se obliga y causará que sus representantes autorizados, mantengan como confidencial dicha información, excepto en los casos en que la divulgación sea requerida por la ley aplicable y excepto que el Administrador, los miembros del Comité Técnico o el Representante Común, según sea el caso, determinen que tal divulgación sea realizada de conformidad con sus obligaciones conforme al presente Contrato. El Fiduciario mantendrá los libros, registros, reportes y demás documentos y materiales apropiados para el periodo correspondiente, según se requiera, conforme a la legislación aplicable.”*

#### **Lineamientos de Apalancamiento**

Se modificó la Cláusula 10.1 “Lineamientos de Apalancamiento”, incisos (a), (b), (c), “Aprobación de los Lineamientos de Apalancamiento” del Fideicomiso, para quedar redactadas de la siguiente manera:

*“Cláusula 10.1. Lineamientos y Reglas de Endeudamiento. (a) El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Propiedades podrá, de conformidad con las instrucciones previas por escrito del Administrador, incurrir en, o asumir, Endeudamientos de cualquier Persona en cualquier momento y por cualquier motivo de conformidad con los Lineamientos de Apalancamiento y siempre y cuando no se exceda el límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda que haya sido determinado por la Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 4.3 inciso (g) y de conformidad con lo establecido por la Circular Única de Emisoras y su Anexo AA que en su momento se encuentre vigente; en el entendido, que cualquier incurrimiento de Endeudamiento que, al momento de dicho incurrimiento, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento, requerirá la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores de conformidad con la Cláusula 4.3 inciso (g). En caso de que el Endeudamiento respectivo se destine de manera preponderante a otorgar créditos, préstamos o financiamientos a sociedades mexicanas o a la adquisición de valores de deuda emitidos por estas, el Fideicomiso deberá ajustarse a lo dispuesto por el Artículo 7, inciso VII, inciso a), numeral 4 de la Circular Única de Emisoras.”*

*(b) “En el supuesto de que el Fideicomiso exceda el límite de endeudamiento que haya sido determinado por la Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 4.3 inciso (g) y de conformidad con lo establecido por la Circular Única de Emisoras y su Anexo AA que en su momento se encuentre vigente, (i) no se podrá asumir Endeudamiento adicional con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al límite de endeudamiento señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento de la emisora y el Comité Técnico u órgano equivalente 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; y (ii) 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. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por el Comité Técnico u órgano equivalente en un plazo no mayor a 20 Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite, en términos del artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5, cuarto párrafo de la Circular Única de Emisoras. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el sub inciso (i) de este párrafo.”*

*(c) En el supuesto de que el Fideicomiso exceda el límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda que haya sido determinado por la Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 4.3 inciso (g) y de conformidad con lo establecido por la Circular Única de Emisoras y su Anexo AA que en su momento se encuentre vigente, (i) el Fideicomiso no podrá asumir, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, Endeudamiento adicional hasta que se cumpla con dicho límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda, salvo que dicho Endeudamiento adicional se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del Endeudamiento existente del Fideicomiso, y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación; en el entendido que, en ningún caso el*

resultado de dicho refinanciamiento podrá implicar la disminución en el Índice de Cobertura de Servicio de Deuda registrado antes de dicha operación de refinanciamiento; y (ii) 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 del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda; en el entendido, además, que el informe y plan correctivo deberán ser aprobados por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores en un plazo no mayor a 20 Días Hábiles siguientes a 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 sub inciso (i) de este párrafo.”

#### **Notificaciones**

Se modificó la Cláusula 17.2 “Notificaciones”, inciso (C) para quedar redactada de la siguiente manera:

“(c) en caso de un correo electrónico, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario vía telefónica o por correo electrónico.

Cualquier notificación, solicitud, consentimiento o comunicación deberá ser entregada o dirigida según lo dispuesto en esta Cláusula, o dirigida a cualquier otra dirección que las partes designen mediante notificación a las demás partes. Las partes del presente Contrato designan las siguientes como sus direcciones:

##### **El Fiduciario**

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario  
Torre Invex, Piso 19, Ave. Ricardo Margain Zozaya 315  
Col. Santa Engracia, San Pedro Garza García, N.L.  
Tel. (81) 8133-8322  
Fax: (81) 8133-8399  
Atención: Mario Esquivel Perpuli y/o Talina Ximena Mora Rojas  
Correcto Electrónico: [mesquivel@invex.com](mailto:mesquivel@invex.com) y/o [FCAPITALES@invex.com](mailto:FCAPITALES@invex.com)

##### **El Fideicomitente**

Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V.  
Blvd Antonio L Rodríguez 1884  
Oficinas en el Parque, Torre 1-PB Monterrey, N.L. 64650  
Tel. (81) 4160-1400  
Fax: (81) 4160 -1400  
Atención: Jaime Martínez Trigueros  
Correo electrónico: [jmartinez@fibramty.com](mailto:jmartinez@fibramty.com)

##### **El Administrador**

Administrador Fibra Mty, S.C.  
Blvd Antonio L Rodríguez 1884  
Oficinas en el Parque, Torre 1-PB Monterrey, N.L. 64650  
Tel. (81) 4160-1400  
Fax: (81) 4160 -1400  
Atención: Jaime Martínez Trigueros  
Correo electrónico: [jmartinez@fibramty.com](mailto:jmartinez@fibramty.com)

#### **No renuncia; Recursos Acumulables**

Se modificó la Cláusula 17.9 “No Renuncia; Recursos Acumulables”, para quedar redactada de la siguiente manera:

“Cláusula 17.9. No Renuncia, Recursos Acumulables. Ni la omisión, ni el retraso en el ejercicio, por parte de cualquier parte del presente Contrato, de cualquier derecho, facultad o recurso conforme al presente Contrato constituirán una renuncia a dicho derecho, facultad o recurso. Ni el ejercicio particular o parcial de cualquier derecho, facultad o recurso precluye cualquier otro o posterior ejercicio de dicho derecho, facultad o recurso, o el ejercicio de cualquier otro derecho, facultad o recurso. Los derechos, facultades y recursos contemplados conforme al presente Contrato son adicionales a aquellos derechos, facultades y recursos establecidos por la ley aplicable.”

#### **Anexo A**

Se modificó el Anexo “A”, para quedar redactado de la siguiente manera:

**“Anexo A  
[Intencionalmente Sin Contenido]”**

## **Anexo B**

Se modificó el Anexo "B", para quedar redactado de la siguiente manera:

### **"Anexo B Lineamientos de Apalancamiento**

A continuación se señalan los Lineamientos de Apalancamiento, la metodología de cálculo de los lineamientos y reglas de endeudamiento y del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda del Fideicomiso.

#### **Metodología de Cálculo y Límite de Endeudamiento**

El límite máximo de Endeudamiento que se pretenda asumir en relación con el activo del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al porcentaje del valor contable de sus activos (medidos al cierre del último trimestre reportado) que determine la Asamblea Ordinaria de Tenedores de tiempo en tiempo de conformidad con las disposiciones de la Circular Única de Emisoras y su Anexo AA que en su momento se encuentren vigentes. En todo caso, el nivel de endeudamiento deberá ser calculado de conformidad con la siguiente fórmula:

$$\text{Endeudamiento} = \frac{\text{Financiamientos} + \text{Deuda bursátil}}{\text{Activos totales}}$$

Donde:

**Financiamientos:** Al monto agregado correspondiente a cualquier crédito, préstamo o financiamiento por virtud del cual el Fideicomiso queda obligado a pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el principal y, en su caso, los accesorios financieros de los recursos recibidos.

**Deuda bursátil:** Al valor de los certificados bursátiles en circulación emitidos por el Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, distintos de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o inmobiliarios.

**Activos totales:** A la sumatoria de todos los rubros del activo que formen parte del estado de situación financiera de la emisora.

En caso de que el Fideicomiso exceda el límite máximo señalado anteriormente, no se podrá asumir Endeudamiento adicional con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento de la emisora y el Comité Técnico u órgano equivalente 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 el fideicomiso exceda el límite a que se refieren los presentes Lineamientos y Reglas de Endeudamiento, 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. Previo a su presentación a la asamblea, el plan deberá ser aprobado por el Comité Técnico u órgano equivalente en un plazo no mayor a 20 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.

#### **Metodología de Cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda**

Para la metodología de Cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda deberá observarse la Metodología de Cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda aplicable para certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios contenida en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras que en su momento se encuentre vigente, misma metodología que se incorpora por referencia a este Anexo y se tiene aquí por reproducida como si a la letra se insertase.

El límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda será aquél que determine la Asamblea Ordinaria de Tenedores de tiempo en tiempo de conformidad con las disposiciones de la Circular Única de Emisoras y su Anexo AA que en su momento se encuentren vigentes.

En caso de que el Fideicomiso exceda el límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda señalado anteriormente, no se podrá asumir Endeudamiento Adicional con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento

de la emisora y el Comité Técnico u órgano equivalente documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución del cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que el fideicomiso exceda el límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda, 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. Previo a su presentación a la Asamblea, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico u órgano equivalente en un plazo no mayor a 20 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.”

#### **Anexo D**

Se modificó el Anexo “D”, para quedar redactado de la siguiente manera:

**“Anexo D  
[Honorarios del Fiduciario]  
[RESERVADO]”**

#### **Anexo E**

Se modificó el Anexo “E”, para quedar redactado de la siguiente manera:

**“Anexo E  
Funcionarios Autorizados**

Jorge Avalos Carpinteyro  
Jaime Martínez Trigueros  
Javier Llaca García  
Victor Manuel Treviño  
Herrera  
Eduardo Elizondo Santos

*O aquellas personas que de tiempo en tiempo designe el Administrador”*

## **II.I Cancelación de CBFIs**

En virtud de las resoluciones aprobadas por la Asamblea del Programa de Recompra y la Asamblea de Delegación, se solicitó la autorización de la CNBV para la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV.

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Número de CBFIs inscritos y emitidos con anterioridad a la actualización:</b>             | 3,530,056,247 (tres mil quinientos treinta millones cincuenta y seis mil doscientos cuarenta y siete) CBFIs.                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Número de CBFIs adquiridos a través del Fondo de Recompra objeto de cancelación.</b>      | 5,292,747 (cinco millones doscientos noventa y dos mil setecientos cuarenta y siete) CBFIs, adquiridos en el periodo comprendido entre mayo a noviembre de 2025.                                                                                                                                                                                |
| <b>Número de CBFIs inscritos y emitidos con posterioridad a la actualización:</b>            | 3,524,763,500.00 (tres mil quinientos veinticuatro millones setecientos sesenta y tres mil quinientos) CBFIs.                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Número de CBFIs en circulación:</b>                                                       | Al 8 de abril de 2026, existen 3,083,551,286 (tres mil ochenta y tres millones quinientos cincuenta y un mil doscientos ochenta y seis) CBFIs en circulación.                                                                                                                                                                                   |
| <b>Número de CBFIs en tesorería:</b>                                                         | Al 8 de abril de 2026 existen 446,504,961 (cuatrocientos cuarenta y seis millones quinientos cuatro mil novecientos sesenta y un) CBFIs en tesorería. Los certificados en tesorería incluían los 5,292,747 (cinco millones doscientos noventa y dos mil setecientos cuarenta y siete) CBFIs objeto de cancelación de la presente actualización. |
| <b>Número de CBFIs en circulación después de la cancelación, objeto de la actualización:</b> | El número de CBFIs en circulación con posterioridad a la cancelación es de 3,083,551,286 (tres mil ochenta y tres millones quinientos cincuenta y un mil doscientos ochenta y seis) CBFIs.                                                                                                                                                      |

**Número de CBFIs en tesorería después de la cancelación, objeto de la actualización:**

El número de CBFIs que quedarán en tesorería con posterioridad a la cancelación de los CBFIs provenientes del Programa de Recompra es de 441,212,214 (cuatrocientos cuarenta y un millones doscientos doce mil doscientos catorce) CBFIs.

Mediante asamblea ordinaria y extraordinaria de Tenedores de fecha 31 de marzo de 2017, se aprobó, entre otros puntos, la implementación del Programa de Recompra de CBFIs. Asimismo, mediante asamblea ordinaria y extraordinaria de Tenedores de fecha 7 de julio de 2017, se aprobó, entre otros puntos, la política de operación del Programa de Recompra, mediante la cual se consideró, entre sus elementos, la cancelación de los CBFIs adquiridos como parte del Programa de Recompra que no hubiesen sido recolocados en el mercado dentro del plazo de un año.

Asimismo, en virtud de las resoluciones aprobadas en la Asamblea del Programa de Recompra y la Asamblea de Delegación, se solicitó la autorización de la CNBV para la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV.

**NINGUNA CARACTERÍSTICA DE LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS, IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA “FMTY 14” HA SIDO MODIFICADA, SALVO POR LOS CAMBIOS ACORDADOS EN LA ASAMBLEA ORDINARIA ANUAL Y EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE FECHA 22 DE ABRIL DE 2021.**

**NO EXISTE OBLIGACIÓN DE EFECTUAR PAGOS O HACER DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE CBFIS. SÓLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE CBFIS EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISTRIBUIBLES QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y ASÍ SE DETERMINE CONFORME A LA POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN QUE SE ESTABLEZCA AL AMPARO DEL FIDEICOMISO. NINGUNO DEL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, O SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, TIENE RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CBFIS, SALVO EN EL CASO DEL FIDUCIARIO CON LOS RECURSOS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO QUE SEAN DISTRIBUIBLES CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.**

**LA VERIFICACIÓN QUE REALIZARÁ EL REPRESENTANTE COMÚN ES A TRAVÉS DE LA INFORMACIÓN QUE SE LE HUBIERE SIDO PROPORCIONADA PARA TALES FINES.**

**LAS INSPECCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN SON UNA FACULTAD Y NO UNA OBLIGACIÓN EN TÉRMINOS DE LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.**

Los CBFIs que se describen en este Aviso con Fines Informativos fueron originalmente inscritos con el No. 2362-1.81.2014-002 en el RNV y listados en la BMV, de conformidad con el oficio de autorización No. 153/107656/2014 de fecha 8 de diciembre de 2014. La inscripción de los CBFIs que se describen en el presente Aviso con Fines Informativos fue actualizada (i) con motivo una emisión y suscripción exclusiva para tenedores, de conformidad con el oficio de autorización 153/105212/2016, de fecha 29 de enero de 2016 e inscritos con el No. 2362-1.81-2016-004 en el RNV, (ii) con motivo del establecimiento del programa de colocación de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con carácter revolvente (“Cebures”) hasta por un monto total autorizado de \$10’000,000,000.00 (diez mil millones de Pesos 00/100 M.N) en forma combinada o su equivalente en Unidades de Inversión o en Dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, para el caso de los Cebures (“Primer Programa”), de conformidad con el oficio de autorización 153/10357/2017, de fecha 24 de mayo de 2017 e inscritos con el No. 2362-1.81-2017-011, (iii) con motivo de la primera emisión y colocación de CBFIs al amparo del Primer Programa, de conformidad con el oficio de autorización 153/10599/2017, de fecha 2 de agosto de 2017 e inscritos con el No. 2362-1.81-2017-011, (iv) con motivo de ciertas modificaciones al Fideicomiso de conformidad con el oficio de autorización 153/10720/2017, de fecha 8 de septiembre de 2017, e inscritos con el No. 2362-1.81-2017-015, (v) con motivo de la segunda emisión y colocación de CBFIs al amparo del Primer Programa, de conformidad con el oficio de autorización 153/12243/2019, de fecha 25 de octubre de 2019 e inscritos con el No. 2362-1.81-2017-011, (vi) con motivo de la actualización de la inscripción en el RNV, con motivo de ciertas modificaciones al Fideicomiso de conformidad con el oficio de autorización 153/10026519/2021 de fecha 17 de mayo de 2021, e inscritos con el No. 2362-1.81-2022-039-01, (vii) con motivo de la primera emisión y colocación de CBFIs al amparo del programa de colocación de CBFIs y de Cebures con carácter revolvente hasta por un monto total autorizado de \$20’000,000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N) en forma combinada o su equivalente en Unidades de Inversión o en Dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (para el caso de los Cebures) (el “Nuevo Programa”), de conformidad con el oficio de autorización 153/3258/2022 de fecha 12 de septiembre de 2022, (viii) con motivo de la emisión adicional a la que le fue asignado el número

de inscripción en el RNV 2362-1.81.2022-039-02 mediante oficio número 153/4795/2023 de fecha 2 de febrero de 2023, (x) con motivo de la segunda emisión al amparo del Nuevo Programa, a la que le fue asignada el número de inscripción 2362-1.81-2022-039-03 en el RNV mediante oficio número 153/3241/2024 de fecha 13 de marzo de 2024 expedido por la CNBV, (xi) con motivo de la tercera emisión al amparo del Nuevo Programa, a la que le fue asignada el número de inscripción 2362-1.81-2022-039-04 en el RNV mediante oficio número 153/4674/2026 de fecha 10 de marzo de 2026 expedido por la CNBV, y (xii) con motivo de ciertas modificaciones al Fideicomiso y cancelación de CBFIs de conformidad con el oficio de autorización 153/4794/2026, de fecha 21 de abril de 2026.

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

El contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben, y no implica certificación ni opinión o recomendación alguna de la CNBV o de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V, sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia del Emisor o la bondad de los valores.

Este Aviso con Fines Informativos se encuentran a disposición del público en general y también podrán ser consultados en la página de Internet en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), en el portal del Comisión Nacional Bancaria y de Valores: [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), así como en el portal de la Fibra Mty: [www.fibramty.com](http://www.fibramty.com).

Monterrey, Nuevo León a, a 19 de mayo de 2026.

Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para su publicación, contenida en el oficio No. 153/4794/2026, de fecha 21 de abril de 2026, el Título que representa los valores fue canjeado por octava ocasión el 19 de mayo de 2026, en virtud de la actualización de la inscripción en el RNV correspondiente.

#### Listado de Anexos:

Anexo 1 - Copia autenticada por el secretario de la asamblea de tenedores celebrada el 22 de abril de 2021

Anexo 2 - Copia autenticada por el secretario de la asamblea de tenedores celebrada el 31 de marzo de 2017

Anexo 3 - Copia autenticada por el secretario de la asamblea de tenedores celebrada el 7 de julio de 2017

Anexo 4 - Opinión legal emitida por el licenciado en derecho de conformidad con el artículo 87 fracción II de la Ley del Mercado de Valores

Anexo 5 - Documento suscrito por el licenciado en derecho a que hace referencia 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

Anexo 6 - Cuarto Convenio Modificatorio y de Reexpresión al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/2157, celebrado por y entre Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios

Anexo 7 - Título depositado en la S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Anexo 8 - Instrucción de fecha 19 de diciembre de 2025, por medio de la cual el Administrador le instruye al Emisor a realizar todos los actos necesarios para implementar las modificaciones al Fideicomiso, de conformidad con la Asamblea.

### **Anexos**

1. Copia autenticada por el secretario de la asamblea de tenedores celebrada el 22 de abril de 2021.



FIBRAMTY

FIBRA MTY F/2157

**CERTIFICACIÓN DEL SECRETARIO NO MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO**

---

EL SUSCRITO, EDUARDO ELIZONDO SANTOS, EN MI CARÁCTER DE SECRETARIO NO MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO DE BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES NÚMERO 2157 DE FECHA 25 DE JULIO DE 2014, SEGÚN EL MISMO HA SIDO MODIFICADO Y/O REEXPRESADO A ESTA FECHA (EN LO SUCESIVO "FIBRA MTY" O EL "FIDEICOMISO"), EN ESTE ACTO Y POR ESTE MEDIO AUTENTÍFICO, CERTIFICO Y HAGO CONSTAR QUE EL EJEMPLAR QUE SE ACOMPAÑA A LA PRESENTE CERTIFICACIÓN ES COPIA FIEL DEL ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA ANUAL Y EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS DE FIBRA MTY CELEBRADA EN FECHA 22 DE ABRIL DE 2021.

LO ANTERIOR LO HAGO CONSTAR PARA TODOS LOS EFECTOS A QUE HAYA LUGAR EL DÍA 28 DE MARZO DEL AÑO 2025.

**FIBRA MTY F/2157**

BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES NÚMERO 2157

EDUARDO ELIZONDO SANTOS  
SECRETARIO NO MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO





**ACTA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA ANUAL Y EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁILES FIDUCIARIOS DE LOS DENOMINADOS CERTIFICADOS BURSÁILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "FMTY 14", EMITIDOS POR BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 2157 DE FECHA 25 DE JULIO DE 2014 (SEGÚN EL MISMO HA SIDO MODIFICADO Y/O RE EXPRESADO A ESTA FECHA), EN DONDE FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V., ACTÚA COMO FIDEICOMITENTE, Y MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, ACTÚA EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁILES, CELEBRADA EL 22 DE ABRIL DE 2021.**

---

En la Ciudad de México, siendo las 10:00 horas del 22 de abril de 2021, en el domicilio ubicado en av. Paseo de la Reforma núm. 284, piso 9, colonia Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, mismo que corresponde a las oficinas de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, quien actúa como representante común (el "Representante Común") de los tenedores (los "Tenedores") de los certificados bursátiles fiduciarios de los denominados certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con clave de pizarra "FMTY 14" (los "CBFIs"), emitidos por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario") en el contrato de fideicomiso irrevocable número 2157 de fecha 25 de julio de 2014 (según el mismo ha sido modificado y/o re expresado a esta fecha, el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso" o "Fibra Mty", según el contexto lo requiera), en donde Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V., actúa como fideicomitente, se reunieron las personas que se identificaron como Tenedores y que se indican en la lista de asistencia que debidamente firmada se agrega a la presente acta como **Anexo I**, con el objeto de celebrar una asamblea general ordinaria y extraordinaria de Tenedores de los CBFIs (la "Asamblea"), a la cual fueron previa y debidamente citados mediante convocatoria publicada a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información denominado "SEDI" de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y publicada en el periódico "El Financiero" el 6 de abril de 2021, de conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 218 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como lo establecido en el título que ampara la emisión de dichos CBFIs (el "Título") y en la Cláusula 4.1 y demás aplicables del Fideicomiso.

Presidió la Asamblea el Representante Común de los Tenedores, representado por el licenciado José Luis Urrea Saucedo (el "Presidente") y, por designación del Presidente, actuó como secretario de la misma la licenciada Paola Alejandra Castellanos García (el "Secretario"), quien se encontraba participando como invitada del Representante Común. Asimismo, se contó con la participación vía remota a través de medios digitales de los señores Jorge Avalos Carpinteyro, Jaime Martínez Trigueros, Javier Llaça García, Eduardo Elizondo Santos, Diego Salvador Bracamonte Uzal y Cesar Guillermo Rubalcava Plascencia, por parte de Administrador Fibra Mty, S.C., en su carácter de administrador (el "Administrador") en el Contrato de Fideicomiso; también se contó con la participación vía remota a través de medios digitales de las licenciadas María Beatriz Saenz González y Zaira Martínez Hernández, por parte del Fiduciario. Asimismo, se contó con la participación vía remota de los señores Alejandra Monsivais Arizmendi, Joel Cortina Díaz, Sarai Ramírez Morales, Irene Rodríguez Gómez, José Alberto Barrera Badillo, Eduardo Xavier Bahena Iturralde y Llanet Isela Valadez Luna, invitados de los Tenedores. Igualmente, con la participación vía remota de la licenciada Xhunaxhi Verónica Velásquez Gonzáles, así como con la presencia de Marisol Osuna Hernández, todas ellas como invitadas del Representante Común.

El Presidente designó como escrutadores a las licenciadas Paola Alejandra Castellanos García y Marisol Osuna Hernández, quienes después de aceptar su cargo y de examinar las constancias entregadas por los asistentes y demás documentos exhibidos por los mismos para acreditar su personalidad, hicieron constar que se encontraban debidamente representados **849,203,851 (ochocientos cuarenta y nueve millones doscientos tres mil ochocientos cincuenta y un) CBFIs**, los cuales representan el **87.55% (ochenta y siete punto cincuenta y cinco por ciento)** de dichos CBFIs en circulación.

Acto seguido, el Presidente manifestó a los presentes que de la lista de asistencia y de la certificación de los escrutadores se desprende la existencia del *quorum* necesario para la instalación y celebración de la presente Asamblea, de conformidad con lo establecido en la Sección IV del Contrato de Fideicomiso y en el Título.

En virtud de lo anterior, el Presidente declaró legalmente instalada la presente Asamblea y, en consecuencia, válidos los acuerdos que en la misma se adopten, con lo cual estuvieron de acuerdo todos los presentes.

Los términos utilizados con mayúscula o mayúscula inicial que no sean definidos en la presente acta, distintos de nombres propios o vocablos de inicio de oración, tendrán el significado que a los mismos se les atribuye en el Fideicomiso y/o en el Título.

A continuación, y a solicitud del Presidente, el Secretario procedió a dar lectura al orden del día incluido en la publicación de la convocatoria correspondiente y que a la letra dice:

**ORDEN DEL DÍA**  
**ASUNTOS DE LA ASAMBLEA ORDINARIA**

- I. **Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros consolidados anuales auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2020 conforme a la Cláusula 4.3(a)(i) del Fideicomiso.**
- II. **Nombramiento y/o ratificación de Federico Garza Santos como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y de David Francisco Garza Santos como su respectivo suplente y, en su caso, confirmación de independencia de dichos miembros del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.**
- III. **Nombramiento y/o ratificación de Guillermo Enrique Babatz Torres como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y de Alberto Eugenio Garza Santos como su respectivo suplente y, en su caso, confirmación de independencia de dichos miembros del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.**
- IV. **Nombramiento y/o ratificación de Alberto Federico Terrazas Seyffert como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y de Enrique Guillermo de Jesús Terrazas Torres como su respectivo suplente y, en su caso, confirmación de independencia de dichos miembros del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.**
- V. **Nombramiento y/o ratificación de Eugenio Santiago Clariond Reyes como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y de Eugenio Clariond Rangel como su respectivo suplente y, en su caso, confirmación de independencia de dichos miembros del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.**
- VI. **Nombramiento de Silvia Lucía Dávila Kreimerman como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y, en su caso, confirmación de independencia de dicho miembro del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.**
- VII. **Nombramiento y/o ratificación de Juan Carlos Calderón Guzmán como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y de Emilio Jesús Marcos Charur como su respectivo suplente y, en su caso, confirmación de independencia de dichos miembros del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.**
- VIII. **Nombramiento y/o ratificación de Andrés Ochoa Bünsow como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y de Carlos Francisco García Reyes como su respectivo suplente y, en su caso, confirmación de independencia de dichos miembros del Comité**

Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.

- IX. Nombramiento y/o ratificación de Luz Adriana Ramírez Chávez como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y de Carmen Eugenia Garza T Junco como su respectivo suplente y, en su caso, confirmación de independencia de dichos miembros del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.
- X. Confirmación de la remuneración a ser pagada a los miembros del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula 4.3 (e) y la Cláusula 5.3 del Fideicomiso. Resoluciones al respecto.
- XI. Informe en relación con las personas que fungirán como presidente y secretario del Comité Técnico conforme a la Cláusula 5.7(c) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso.
- XII. Confirmación de los Lineamientos de Apalancamiento conforme a la Cláusula 4.3(a)(iii) del Fideicomiso y del límite del índice de cobertura de servicio de la deuda establecido en el Fideicomiso de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (la "Circular Única"). Resoluciones al respecto.
- XIII. Discusión y en su caso aprobación de una propuesta para llevar a cabo una oferta pública y colocación de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo ("CEBUREs"), al amparo del programa multivalor de Fibra Mty, que le permite emitir y ofertar tanto CBFIs como CEBUREs, según dicho programa multivalor fue aprobado por los Tenedores en asamblea ordinaria y extraordinaria de Tenedores de fecha 31 de marzo de 2017, y autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el 24 de mayo de 2017 (el "Programa"), hasta por un monto que no deberá exceder del monto total autorizado remanente al amparo del Programa, la cual podrá ser objeto de una o varias reaperturas mediante la emisión de certificados bursátiles fiduciarios adicionales. Resoluciones al respecto.
- XIV. Propuesta, discusión y en su caso aprobación para el establecimiento y puesta en marcha de (i) un programa multivalor para la emisión y colocación de CBFIs y de CEBUREs a ser emitidos por Fibra Mty, como emisor recurrente, (ii) la emisión adicional de CBFIs para ser utilizados en las ofertas públicas que se realicen al amparo de dicho programa multivalor, (iii) la inscripción preventiva de los CBFIs y de los CEBUREs a ser colocados al amparo de dicho programa multivalor en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y (iv) en su momento, la correspondiente actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Resoluciones al respecto.
- XV. Propuesta, discusión y en su caso aprobación del monto máximo de recursos que se podrán destinar para la recompra de CBFIs propios del Fideicomiso bajo el Programa de Recompra. Resoluciones al respecto.

#### **ASUNTOS DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA**

- XVI. Discusión y en su caso aprobación de una propuesta para la realización de modificaciones al Fideicomiso y sus anexos y a el o los títulos representativos de los CBFIs, en relación con el límite máximo de endeudamiento permitido y el límite del índice de cobertura de servicio de la deuda de conformidad con lo previsto en la Circular Única y sus Anexos y aspectos relacionados, así como de cualesquiera otras modificaciones al Fideicomiso que se sometan a la aprobación de la Asamblea y la correspondiente toma de nota o actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y consecuente canje de títulos correspondiente en la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.. Resoluciones al respecto.

## **ASUNTOS COMUNES DE LA ASAMBLEA ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA**

### **XVII. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.**

Una vez realizado lo anterior, los Tenedores presentes, aprobaron por unanimidad el orden del día transcrito con anterioridad y se procedió a su desahogo en los términos descritos a continuación:

#### **I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros consolidados anuales auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2020 conforme a la Cláusula 4.3(a)(i) del Fideicomiso.**

En desahogo del primer punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al señor Jaime Martínez Trigueros quien funge como Director Ejecutivo de Administración y Finanzas del Administrador y, en uso de la palabra, con el apoyo de una presentación que fue proyectada en el recinto en que tuvo lugar la Asamblea, misma que no se adjunta a la presente acta, por contener información confidencial, sino que queda a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común para su posterior consulta, procedió a explicar los estados financieros anuales auditados consolidados de Fibra Mty, por lo que respecta al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2020, en la forma y términos que se señalan a continuación:

#### **ESTADOS CONSOLIDADOS DE POSICIÓN FINANCIERA**

(Cifras en miles de pesos)

|                                                           | Al 31 de<br>diciembre de<br>2020 | Al 31 de<br>diciembre de<br>2019 |                                                    | Al 31 de<br>diciembre de<br>2020 | Al 31 de<br>diciembre de<br>2019 |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Activo</b>                                             |                                  |                                  | <b>Pasivo y patrimonio</b>                         |                                  |                                  |
| Activo circulante:                                        |                                  |                                  | Pasivo circulante:                                 |                                  |                                  |
| Electivo y equivalentes de efectivo                       | \$707,798                        | \$3,743,548                      | Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo | \$53,165                         | \$169,842                        |
| Inversiones financieras                                   | 1,660,000                        | -                                | Intereses por pagar                                | 18,777                           | 7,694                            |
| Cuentas por cobrar                                        | 44,947                           | 13,616                           | Cuentas por pagar                                  | \$22,857                         | 49,426                           |
| Impuestos por recuperar                                   | 1,019                            | 65,551                           | Instrumentos financieros derivados                 | -                                | 288                              |
| Instrumentos financieros derivados                        | -                                | 4,619                            | Pasivo por amandamiento                            | 1,398                            | 1,327                            |
| Otros activos circulantes                                 | 13,564                           | 9,296                            | Provisiones                                        | 10,239                           | 10,890                           |
| <b>Total del activo circulante</b>                        | <b>2,427,328</b>                 | <b>3,836,620</b>                 | Impuestos por pagar                                | 33,633                           | 22,417                           |
| Mobiliario y equipo de oficina, neto                      | 2,907                            | 3,279                            | Depósitos de los arrendatarios                     | 23,674                           | 23,146                           |
| Activos intangibles, neto                                 | 14,247                           | 15,923                           | <b>Total del pasivo circulante</b>                 | <b>263,543</b>                   | <b>285,830</b>                   |
| Propiedades de inversión                                  | 13,666,591                       | 13,734,998                       | Préstamos bancarios y bonos de largo plazo         | 4,082,194                        | 4,756,794                        |
| Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión | 1,040                            | 727                              | Impuestos a la utilidad diferidos                  | 794                              | 454                              |
| Activo por derecho de uso, neto                           | 8,254                            | 9,755                            | Instrumentos financieros derivados                 | 136,382                          | 154,129                          |
| Otros activos no circulantes                              | 60,774                           | 95,381                           | Pasivo por amandamiento largo plazo                | 7,272                            | 8,669                            |
| <b>Total del activo no circulante</b>                     | <b>13,753,813</b>                | <b>13,869,663</b>                | Provisiones de largo plazo                         | 997                              | 944                              |
|                                                           |                                  |                                  | Depósitos de los arrendatarios                     | 88,034                           | 93,880                           |
|                                                           |                                  |                                  | <b>Total del pasivo no circulante</b>              | <b>4,315,673</b>                 | <b>5,014,870</b>                 |
|                                                           |                                  |                                  | <b>Total del pasivo</b>                            | <b>4,579,216</b>                 | <b>5,299,900</b>                 |
|                                                           |                                  |                                  | <b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>          |                                  |                                  |
|                                                           |                                  |                                  | Patrimonio contribuido                             | 11,532,645                       | 11,479,436                       |
|                                                           |                                  |                                  | Resultados acumulados                              | 295,662                          | 1,067,145                        |
|                                                           |                                  |                                  | Otros componentes de la utilidad integral          | (136,382)                        | (149,796)                        |
|                                                           |                                  |                                  | <b>Total del patrimonio</b>                        | <b>11,691,925</b>                | <b>12,396,783</b>                |
| <b>Total del activo</b>                                   | <b>\$16,181,141</b>              | <b>\$17,696,683</b>              | <b>Total del pasivo y patrimonio</b>               | <b>\$16,181,141</b>              | <b>\$17,696,683</b>              |



**ESTADOS CONSOLIDADOS DE UTILIDAD INTEGRAL**

(Cifras en miles de pesos)

|                                                                         | 2020        | 2019        | 2018        |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Ingresos por arrendamiento de locales                                   | \$1,244,060 | \$1,094,751 | \$837,518   |
| Ingresos por cuotas de mantenimiento                                    | 82,325      | 84,456      | 78,286      |
| Ingresos por arrendamiento de estacionamientos                          | 20,577      | 32,430      | 30,020      |
| Total de ingresos                                                       | \$1,346,962 | \$1,211,637 | \$945,824   |
| Mantenimiento y operación de inmuebles                                  | 90,992      | 92,971      | 85,733      |
| Honorarios de administración de inmuebles                               | 11,578      | 12,223      | 10,607      |
| Predial                                                                 | 15,377      | 11,880      | 11,537      |
| Seguros                                                                 | 4,241       | 4,301       | 4,047       |
| Servicios administrativos                                               | 79,182      | 73,448      | 65,943      |
| Servicios fiduciarios y gastos generales                                | 37,237      | 38,706      | 29,005      |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs                                          | 40,913      | 30,918      | 62,297      |
| (Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión         | (270,532)   | (375,791)   | 445,316     |
| Utilidad en venta de activos                                            | 32          | 151         | -           |
| Ingresos financieros                                                    | 186,589     | 105,025     | 121,015     |
| Gastos financieros                                                      | 464,326     | 279,406     | 176,686     |
| (Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta                      | (361,141)   | 179,774     | 47,221      |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad                               | 158,064     | 576,943     | 1,113,521   |
| Impuestos a la utilidad                                                 | 2,343       | 2,662       | 1,833       |
| Utilidad neta consolidada                                               | \$155,721   | \$574,281   | \$1,111,688 |
| Otros componentes de la utilidad integral:                              |             |             |             |
| Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada: |             |             |             |
| Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados               | 13,416      | (178,787)   | (437)       |
| Total de otros componentes de la utilidad integral                      | 13,416      | (178,787)   | (437)       |
| Utilidad integral consolidada                                           | \$169,137   | \$395,494   | \$1,111,251 |

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES**

(Cifras en miles de pesos)

|                                                           | Patrimonio   | Resultados acumulados | Otros componentes de la utilidad integral | Total del patrimonio de los fideicomitentes |
|-----------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Saldos al 31 de diciembre de 2017                         | \$7,609,722  | \$831,519             | \$29,426                                  | \$8,470,667                                 |
| Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs          | 4,183        | -                     | -                                         | 4,183                                       |
| Recompra de CBFIs                                         | (24,051)     | -                     | -                                         | (24,051)                                    |
| Distribuciones a tenedores de CBFIs                       | -            | (738,232)             | -                                         | (738,232)                                   |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs                            | 39,341       | -                     | -                                         | 39,341                                      |
| Costos de emisión de patrimonio                           | (798)        | -                     | -                                         | (798)                                       |
| Utilidad integral consolidada:                            |              |                       |                                           |                                             |
| Utilidad neta consolidada                                 | -            | 1,111,688             | -                                         | 1,111,688                                   |
| Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados | -            | -                     | (437)                                     | (437)                                       |
| Utilidad integral consolidada                             | -            | 1,111,688             | (437)                                     | 1,111,251                                   |
| Saldos al 31 de diciembre de 2018                         | \$7,628,397  | \$1,204,975           | \$28,989                                  | \$8,862,361                                 |
| Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión         | 3,839,916    | -                     | -                                         | 3,839,916                                   |
| Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs          | 47,858       | -                     | -                                         | 47,858                                      |
| Recompra de CBFIs                                         | (57,924)     | -                     | -                                         | (57,924)                                    |
| Distribuciones a tenedores de CBFIs                       | -            | (712,111)             | -                                         | (712,111)                                   |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs                            | 21,189       | -                     | -                                         | 21,189                                      |
| Utilidad integral consolidada:                            |              |                       |                                           |                                             |
| Utilidad neta consolidada                                 | -            | 574,281               | -                                         | 574,281                                     |
| Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados | -            | -                     | (178,787)                                 | (178,787)                                   |
| Utilidad integral consolidada                             | -            | 574,281               | (178,787)                                 | 395,494                                     |
| Saldos al 31 de diciembre de 2019                         | \$11,479,436 | \$1,067,145           | \$(149,798)                               | \$12,396,783                                |
| Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs          | 77,157       | -                     | -                                         | 77,157                                      |
| Recompra de CBFIs                                         | (50,318)     | -                     | -                                         | (50,318)                                    |
| Distribuciones a tenedores de CBFIs                       | -            | (1,017,204)           | -                                         | (1,017,204)                                 |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs                            | 26,370       | -                     | -                                         | 26,370                                      |
| Utilidad integral consolidada:                            |              |                       |                                           |                                             |
| Utilidad neta consolidada                                 | -            | 155,721               | -                                         | 155,721                                     |
| Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados | -            | -                     | 13,416                                    | 13,416                                      |
| Utilidad integral consolidada                             | -            | 155,721               | 13,416                                    | 169,137                                     |
| Saldos al 31 de diciembre de 2020                         | \$11,532,645 | \$205,662             | \$(136,382)                               | \$11,601,925                                |

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
(Cifras en miles de pesos)

|                                                                 | 2020      | 2019        | 2018        |                                                                             | 2020           | 2019         | 2018           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|
| Flujo de efectivo de actividades de operación:                  |           |             |             | Flujo de efectivo de actividades de inversión:                              |                |              |                |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad                       | \$158,064 | \$576,943   | \$1,113,321 | Adquisición de propiedades de inversión                                     | (210,902)      | (898,508)    | (3,133,614)    |
| Partidas que no representan flujo de efectivo:                  |           |             |             | Venta de activos de largo plazo                                             | 69             | 1,902        | -              |
| Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento                     | (3,045)   | (3,530)     | (1,380)     | Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión                   | (1,040)        | (654)        | (481)          |
| Comisión por arrendamiento                                      | 3,989     | 3,514       | 3,287       | Adquisición de mobiliario y equipo de oficina                               | (1,189)        | (174)        | (306)          |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs                                  | 40,913    | 30,918      | 82,297      | Adquisición de activos intangibles                                          | (656)          | (212)        | (2,009)        |
| Depreciación, amortización y bajas                              | 5,358     | 5,153       | 3,284       | Adquisición de activos financieros                                          | (1,660,000)    | -            | -              |
| Estimación de deterioro de cuentas por cobrar                   | 3,890     | -           | -           | Efectivo restringido                                                        | 35,854         | 4,202        | (31,291)       |
| Ingresos financieros                                            | (185,589) | (105,025)   | (121,615)   | Intereses cobrados                                                          | 168,461        | 104,027      | 118,846        |
| Gastos financieros                                              | 464,326   | 279,406     | 176,686     | Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión                | \$ (1,669,403) | \$ (789,367) | \$ (3,947,849) |
| Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria no realizada       | 111,367   | (178,641)   | (33,791)    | Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:                         |                |              |                |
| Utilidad en venta de activos                                    | (30)      | (151)       | -           | Obtención de préstamos bancarios y bursátiles                               | 2,902,056      | 808,737      | 3,153,843      |
| Otras partidas que no representan flujo de efectivo:            |           |             |             | Pago de préstamos bancarios                                                 | (3,723,272)    | (923,996)    | (566,347)      |
| Gasto (ingreso) por valor razonable de propiedades de inversión | 270,530   | 375,791     | (445,316)   | Intereses pagados                                                           | (429,680)      | (266,962)    | (140,055)      |
| Cuentas por cobrar                                              | \$868,773 | \$984,611   | \$757,663   | Costos pagados para obtención de deuda                                      | (34,756)       | (34,366)     | (26,283)       |
| Otros activos                                                   | (17,970)  | (19,160)    | 12,287      | Pago de pasivos por arrendamientos                                          | (1,965)        | (1,776)      | -              |
| Impuestos por recuperar, neto                                   | (6,870)   | (15,056)    | (1,483)     | Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs                                 | (936,150)      | (712,111)    | (738,232)      |
| Cuentas por pagar                                               | 3,932     | 10,229      | 8,629       | Recursos obtenidos de la emisión y colocación de CBFIs                      | 77,157         | 3,940,579    | 4,183          |
| Impuestos por pagar                                             | (3,591)   | (12,121)    | (25,421)    | Recompra de CBFIs                                                           | (50,318)       | (57,924)     | (24,851)       |
| Depósitos de los arrendatarios                                  | (8,773)   | 6,529       | 27,682      | Costos de emisión de CBFIs electrónicos                                     | -              | (58,058)     | (798)          |
| Efectivo generado en las actividades de operación               | \$908,070 | \$1,239,828 | \$439,578   | Flujo neto de efectivo (utilidad) generado en actividades de financiamiento | \$ (2,196,926) | \$ 2,699,127 | \$ 1,662,260   |
| Impuestos a la utilidad pagados                                 | (4,033)   | (1,246)     | (6,086)     | (Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo           | (2,970,292)    | 3,148,342    | (951,297)      |
| Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación | \$896,037 | \$1,238,582 | \$433,492   | Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo                | 3,743,548      | 609,031      | 1,568,703      |
|                                                                 |           |             |             | Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo                    | (65,458)       | (13,825)     | (8,375)        |
|                                                                 |           |             |             |                                                                             | \$ 707,798     | \$ 3,743,548 | \$ 609,031     |

continúa a la derecha.

Continuando con el uso de la palabra, el señor Martínez Trigueros señaló que el contenido de los estados financieros antes referidos fue previamente aprobado por el Comité de Auditoría, aprobando igualmente que los mismos fueran presentados y sometidos a la aprobación de esta Asamblea. Asimismo, propuso a los Tenedores presentes que, con respecto a los estados financieros antes señalados, se apruebe la aplicación de la utilidad neta consolidada de Fibra Mty y sus subsidiarias correspondiente al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, en la forma y términos que se indica a continuación:

**APLICACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CONSOLIDADA DESPUÉS DE LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO REALIZADAS**

(cifras en miles de pesos)

|                                                                                                                      |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Utilidad neta consolidada del ejercicio 2020                                                                         | \$155,721     |
| Distribución de efectivo realizadas y/o decretadas durante el ejercicio 2020                                         | \$(1,017,204) |
| Aplicación de la pérdida neta consolidada después de distribuciones de efectivo a la cuenta de resultados acumulados | \$(861,483)   |

Al respecto, el Presidente preguntó a los presentes si existían dudas y/o algún comentario en relación con el presente punto del orden del día, a lo que ninguno de los Tenedores, manifestó tener alguna duda respecto de la información proyectada.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea, por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 85.93% (ochenta y cinco punto noventa y tres por ciento) de los CBFIs representados, adoptó el siguiente:

**ACUERDO**

**PRIMERO.** Se aprueban los estados financieros consolidados anuales auditados incluyendo la aplicación de la utilidad neta consolidada de Fibra Mty por lo que respecta al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2020, en la forma y términos que fueron presentados por el Administrador en la Asamblea y que se describen en el cuerpo de la presente acta.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

- II. Nombramiento y/o ratificación de Federico Garza Santos como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y de David Francisco Garza Santos como su respectivo suplente y, en su caso, confirmación de independencia de dichos miembros del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.**

En desahogo del segundo punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al señor Eduardo Elizondo Santos, quien funge como Director Jurídico del Administrador y, en uso de la palabra, con el apoyo de una presentación que fue proyectada en el recinto en que tuvo lugar la Asamblea, misma que no se adjunta a la presente acta, por contener información confidencial, sino que queda a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común para su posterior consulta, propuso ratificar la designación de Federico Garza Santos como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y David Francisco Garza Santos como su respectivo suplente, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones, en términos de la Cláusula 5.11 del Fideicomiso.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea, por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 85.93% (ochenta y cinco punto noventa y tres por ciento) de los CBFIs representados, adoptó el siguiente:

#### **ACUERDO**

**SEGUNDO.** Se aprueba ratificar la designación de Federico Garza Santos como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y David Francisco Garza Santos como su respectivo suplente, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

- III. Nombramiento y/o ratificación de Guillermo Enrique Babatz Torres como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y de Alberto Eugenio Garza Santos como su respectivo suplente y, en su caso, confirmación de independencia de dichos miembros del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.**

En desahogo del tercer punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al señor Eduardo Elizondo Santos, quien funge como Director Jurídico del Administrador y, en uso de la palabra, con el apoyo de una presentación que fue proyectada en el recinto en que tuvo lugar la Asamblea, misma que no se adjunta a la presente acta, por contener información confidencial, sino que queda a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común para su posterior consulta, propuso ratificar la designación de Guillermo Enrique Babatz Torres como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y se designa a Alberto Eugenio Garza Santos como su respectivo suplente, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones, en términos de la Cláusula 5.11 del Fideicomiso.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea, por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 85.93% (ochenta y cinco punto noventa y tres por ciento) de los Certificados Bursátiles representados, adoptó el siguiente:

#### **ACUERDO**

**TERCERO.** Se aprueba ratificar la designación de Guillermo Enrique Babatz Torres como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y se designa a Alberto Eugenio Garza Santos como su respectivo suplente, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

- IV. Nombramiento y/o ratificación de Alberto Federico Terrazas Seyffert como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y de Enrique Guillermo de Jesús Terrazas Torres como su respectivo suplente y, en su caso, confirmación de independencia de dichos miembros del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.**

En desahogo del cuarto punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al señor Eduardo Elizondo Santos, quien funge como Director Jurídico del Administrador y, en uso de la palabra, con el apoyo de una presentación que fue proyectada en el recinto en que tuvo lugar la Asamblea, misma que no se adjunta a la presente acta, por contener información confidencial, sino que queda a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común para su posterior consulta, propuso ratificar la designación de Alberto Federico Terrazas Seyffert como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y Enrique Guillermo de Jesús Terrazas Torres como su respectivo suplente, en el entendido que ambos miembros son considerados como Miembros Independientes por reunir las características de independencia señaladas en los artículos 24 segundo párrafo y 26 de la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea, por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 85.93% (ochenta y cinco punto noventa y tres por ciento) de los CBFIs representados, adoptó el siguiente:

#### **ACUERDO**

**CUARTO.** Se aprueba ratificar la designación de Alberto Federico Terrazas Seyffert como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y Enrique Guillermo de Jesús Terrazas Torres como su respectivo suplente, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, asimismo se confirma la independencia de dichos miembros del Comité Técnico, quienes fueron previamente designados e identificados como Miembros Independientes, por reunir las características de independencia señaladas en la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

- V. Nombramiento y/o ratificación de Eugenio Santiago Clariond Reyes como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y de Eugenio Clariond Rangel como su respectivo suplente y, en su caso, confirmación de independencia de dichos miembros del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.**

En desahogo del quinto punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al señor Eduardo Elizondo Santos, quien funge como Director Jurídico del Administrador y, en uso de la palabra, con el apoyo de una presentación que fue proyectada en el recinto en que tuvo lugar la Asamblea, misma que no se adjunta a la presente acta, por contener información confidencial, sino que queda a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común para su posterior consulta, propuso ratificar la designación de Eugenio Santiago Clariond Reyes como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y Eugenio Clariond Rangel como su respectivo suplente, en el entendido que ambos miembros son considerados como Miembros Independientes por reunir las características de independencia señaladas en los artículos 24 segundo párrafo y 26 de la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea, por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 85.93% (ochenta y cinco punto noventa y tres por ciento) de los CBFIs representados, adoptó el siguiente:



## **ACUERDO**

**QUINTO.** Se aprueba ratificar la designación de Eugenio Santiago Clariond Reyes como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y Eugenio Clariond Rangel como su respectivo suplente, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, asimismo se confirma la independencia de dichos miembros del Comité Técnico, quienes fueron previamente designados e identificados como Miembros Independientes, por reunir las características de independencia señaladas en la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

**VI. Nombramiento de Silvia Lucía Dávila Kreimerman como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y, en su caso, confirmación de independencia de dicho miembro del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.**

En desahogo del sexto punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al señor Eduardo Elizondo Santos, quien funge como Director Jurídico del Administrador y, en uso de la palabra, con el apoyo de una presentación que fue proyectada en el recinto en que tuvo lugar la Asamblea, misma que no se adjunta a la presente acta, por contener información confidencial, sino que queda a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común para su posterior consulta, propuso la designación de Silvia Lucía Dávila Kreimerman como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso, en el entendido que es considerada como Miembro Independiente por reunir las características de independencia señaladas en los artículos 24 segundo párrafo y 26 de la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea, por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 78.66% (setenta y ocho punto sesenta y seis por ciento) de los CBFIs representados, adoptó el siguiente:

## **ACUERDO**

**SEXTO.** Se aprueba la designación de Silvia Lucía Dávila Kreimerman como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, asimismo se confirma la independencia de dicho miembro del Comité Técnico, quien fue previamente designado e identificado como Miembro Independiente, por reunir las características de independencia señaladas en la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

**VII. Nombramiento y/o ratificación de Juan Carlos Calderón Guzmán como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y de Emilio Jesús Marcos Charur como su respectivo suplente y, en su caso, confirmación de independencia de dichos miembros del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.**

En desahogo del séptimo punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al señor Eduardo Elizondo Santos, quien funge como Director Jurídico del Administrador y, en uso de la palabra, con el apoyo de una presentación que fue proyectada en el recinto en que tuvo lugar la Asamblea, misma que no se adjunta a la presente acta, por contener información confidencial, sino que queda a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común para su posterior consulta, propuso ratificar la designación de Juan Carlos Calderón Guzmán como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y Emilio Jesús Marcos Charur como su respectivo suplente, en el entendido que ambos miembros son considerados como

Miembros Independientes por reunir las características de independencia señaladas en en los artículos 24 segundo párrafo y 26 de la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea, por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 85.94% (ochenta y cinco punto noventa y cuatro por ciento) de los CBFIs representados, adoptó el siguiente:

#### **ACUERDO**

**SÉPTIMO.** Se aprueba ratificar la designación de Juan Carlos Calderón Guzmán como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y Emilio Jesús Marcos Charur como su respectivo suplente, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, asimismo se confirma la independencia de dichos miembros del Comité Técnico, quienes fueron previamente designados e identificados como Miembros Independientes, por reunir las características de independencia señaladas en la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

**VIII. Nombramiento y/o ratificación de Andrés Ochoa Bünsow como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y de Carlos Francisco García Reyes como su respectivo suplente y, en su caso, confirmación de independencia de dichos miembros del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.**

En desahogo del octavo punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al señor Eduardo Elizondo Santos, quien funge como Director Jurídico del Administrador y, en uso de la palabra, con el apoyo de una presentación que fue proyectada en el recinto en que tuvo lugar la Asamblea, misma que no se adjunta a la presente acta, por contener información confidencial, sino que queda a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común para su posterior consulta, propuso ratificar la designación de Andrés Ochoa Bünsow como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y la designación de Carlos Francisco García Reyes como su respectivo suplente, en el entendido que ambos miembros son considerados como Miembros Independientes por reunir las características de independencia señaladas en en los artículos 24 segundo párrafo y 26 de la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea, por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 85.94% (ochenta y cinco punto noventa y cuatro por ciento) de los CBFIs representados, adoptó el siguiente:

#### **ACUERDO**

**OCTAVO.** Se aprueba ratificar la designación de Andrés Ochoa Bünsow como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y la designación de Carlos Francisco García Reyes como su respectivo suplente, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, asimismo se confirma la independencia de dichos miembros del Comité Técnico, quienes fueron previamente designados e identificados como Miembros Independientes, por reunir las características de independencia señaladas en la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

**IX. Nombramiento y/o ratificación de Luz Adriana Ramírez Chávez como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y de Carmen Eugenia Garza T Junco como su respectivo suplente y, en su caso, confirmación de independencia de dichos miembros del**

**Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.**

En desahogo del noveno punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al señor Eduardo Elizondo Santos, quien funge como Director Jurídico del Administrador y, en uso de la palabra, con el apoyo de una presentación que fue proyectada en el recinto en que tuvo lugar la Asamblea, misma que no se adjunta a la presente acta, por contener información confidencial, sino que queda a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común para su posterior consulta, propuso ratificar la designación de Luz Adriana Ramírez Chávez como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y Carmen Eugenia Garza T Junco, en el entendido que ambos miembros son considerados como Miembros Independientes por reunir las características de independencia señaladas en los artículos 24 segundo párrafo y 26 de la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea, por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 85.94% (ochenta y cinco punto noventa y cuatro por ciento) de los CBFIs representados, adoptó el siguiente:

**ACUERDO**

**NOVENO.** Se aprueba ratificar la designación de Luz Adriana Ramírez Chávez como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y Carmen Eugenia Garza T Junco como su respectivo suplente, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, asimismo se confirma la independencia de dichos miembros del Comité Técnico, quienes fueron previamente designados e identificados como Miembros Independientes, por reunir las características de independencia señaladas en la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

**X. Confirmación de la remuneración a ser pagada a los miembros del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula 4.3 (e) y la Cláusula 5.3 del Fideicomiso. Resoluciones al respecto.**

En desahogo del décimo punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al señor Eduardo Elizondo Santos, quien funge como Director Jurídico del Administrador y, en uso de la palabra, con el apoyo de una presentación que fue proyectada en el recinto en que tuvo lugar la Asamblea, misma que no se adjunta a la presente acta, por contener información confidencial, sino que queda a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común para su posterior consulta, propuso confirmar la remuneración a ser pagada a los miembros del Comité Técnico en términos de la Cláusula 4.3 (e) y la Cláusula 5.3 del Fideicomiso, misma que considera los montos que fueron aprobados inicialmente en la asamblea ordinaria de tenedores de fecha 29 de enero de 2015, considerando lo siguiente:

- Con excepción del presidente del Comité Técnico, cada miembro del Comité Técnico recibirá una remuneración del \$53,820.00 M.N. (cincuenta y tres mil ochocientos veinte Pesos 00/100 Moneda Nacional) brutos por cada sesión ordinaria asistida.
- Con excepción del presidente del Comité Técnico, cada miembro del Comité Técnico recibirá una remuneración de \$26,910.00 M.N. (veintiséis mil novecientos diez Pesos 00/100 Moneda Nacional) brutos por cada sesión extraordinaria asistida.
- El presidente del Comité Técnico recibirá una remuneración anual de \$3,915,854.32 M.N. (tres millones novecientos quince mil ochocientos cincuenta y cuatro Pesos 32/100 Moneda Nacional) brutos.

Lo anterior, en el entendido que las remuneraciones pagadas a los miembros del Comité Técnico serán actualizadas anualmente por inflación estimada utilizando como fuente la encuesta sobre las expectativas de los especialistas en economía del sector privado publicada por Banco de México.

Al respecto, el Presidente preguntó a los presentes si existían dudas y/o algún comentario en relación con el presente punto del orden del día, a lo que ninguno de los Tenedores, manifestó tener alguna duda respecto de la información proyectada.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea, por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 82.71% (ochenta y dos punto setenta y uno por ciento) de los CBFIs representados, adoptó el siguiente:

#### **ACUERDO**

**DÉCIMO.** Se confirma y aprueba la remuneración a ser pagada a los miembros del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula 4.3 (e) y la Cláusula 5.3 del Fideicomiso, en los términos que fueron presentados por el Administrador en la Asamblea.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

#### **XI. Informe en relación con las personas que fungirán como presidente y secretario del Comité Técnico conforme a la Cláusula 5.7(c) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso.**

En desahogo del décimo primer punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al señor Eduardo Elizondo Santos, quien funge como Director Jurídico del Administrador y, en uso de la palabra, con el apoyo de una presentación que fue proyectada en el recinto en que tuvo lugar la Asamblea, misma que no se adjunta a la presente acta, por contener información confidencial, sino que queda a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común para su posterior consulta, informó a la Asamblea sobre la ratificación del señor Federico Garza Santos como presidente del Comité Técnico de Fibra Mty y del señor Eduardo Elizondo Santos como secretario no miembro del Comité Técnico de Fibra Mty, en términos de la Cláusula 5.7(c) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea, con la conformidad de los Tenedores presentes, adoptó el siguiente:

#### **ACUERDO**

**DÉCIMO PRIMERO.** Se toma conocimiento de las personas que fungirán como presidente y secretario del Comité Técnico conforme a la Cláusula 5.7(c) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, según fue informado por el Administrador a la Asamblea.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

#### **XII. Confirmación de los Lineamientos de Apalancamiento conforme a la Cláusula 4.3(a)(iii) del Fideicomiso y del límite del índice de cobertura de servicio de la deuda establecido en el Fideicomiso de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (la "Circular Única"). Resoluciones al respecto.**

En desahogo del décimo segundo punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al señor Eduardo Elizondo Santos, quien funge como Director Jurídico del Administrador y, en uso de la palabra, con el apoyo de una presentación que fue proyectada en el recinto en que tuvo lugar la Asamblea, misma que no se adjunta a la presente acta, por contener información confidencial, sino que queda a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común para su posterior consulta, explicó a la Asamblea que derivado de la última actualización que sufrió la Circular Única en la que se le otorgaba a la asamblea de Tenedores la facultad de determinar el límite máximo de endeudamiento y el límite del índice de cobertura de servicio de la deuda, se proponía a los Tenedores confirmar los Lineamientos de Apalancamiento conforme a la Cláusula 4.3(a)(iii) del Fideicomiso, para que este en ningún momento sea mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de los activos del Fideicomiso, medidos al cierre del último trimestre reportado, así como que el límite del índice de cobertura de servicio de la deuda, sea igual o



mayor a 1.0, mismos que se encuentran en los mismos términos que actualmente establece el Contrato de Fideicomiso.

Al respecto, el Presidente preguntó a los presentes si existían dudas y/o algún comentario en relación con el presente punto del orden del día, a lo que ninguno de los Tenedores, manifestó tener alguna duda respecto de la información proyectada.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea, por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 100% (cien por ciento) de los CBFIs representados, adoptó el siguiente:

### **ACUERDO**

**DÉCIMO SEGUNDO.** Se confirman los Lineamientos de Apalancamiento conforme a la Cláusula 4.3(a)(iii) del Fideicomiso y del límite del Índice de cobertura de servicio de la deuda establecido en el Fideicomiso, de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (la "Circular Única"), en los términos en que los mismos fueron presentados a la Asamblea y se describen en el cuerpo de la presente acta.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

**XIII. Discusión y en su caso aprobación de una propuesta para llevar a cabo una oferta pública y colocación de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo ("CEBURES"), al amparo del programa multivalor de Fibra Mty, que le permite emitir y ofertar tanto CBFIs como CEBURES, según dicho programa multivalor fue aprobado por los Tenedores en asamblea ordinaria y extraordinaria de Tenedores de fecha 31 de marzo de 2017, y autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el 24 de mayo de 2017 (el "Programa"), hasta por un monto que no deberá exceder del monto total autorizado remanente al amparo del Programa, la cual podrá ser objeto de una o varias reaperturas mediante la emisión de certificados bursátiles fiduciarios adicionales. Resoluciones al respecto.**

En desahogo del décimo tercer punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al señor Eduardo Elizondo Santos, quien funge como Director Jurídico del Administrador y, en uso de la palabra, con el apoyo de una presentación que fue proyectada en el recinto en que tuvo lugar la Asamblea, misma que no se adjunta a la presente acta, por contener información confidencial, sino que queda a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común para su posterior consulta, recordó a los presentes que mediante la asamblea de tenedores de fecha 31 de marzo de 2017 se aprobó emitir un programa multivalor para la emisión y colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de CEBURES de Fibra Mty como emisor recurrente, mismo que fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") el 24 de mayo de 2017, a fin de someter a consideración de los Tenedores aprobar que el Fiduciario, a través del Fideicomiso, lleve a cabo una segunda oferta pública y colocación de CEBURES al amparo del Programa por un monto que no deberá exceder del monto total autorizado remanente al amparo del Programa, la cual podrá ser objeto de una o varias reaperturas o ampliaciones mediante la emisión de CEBURES adicionales, considerando una emisión y colocación inicial por un monto de hasta USD\$115,000,000.00 (ciento quince millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) y por un número total de hasta 1,150,000 (un millón ciento cincuenta mil) CEBURES, los cuales, serían objeto de una oferta pública primaria en México, considerando un valor nominal por CEBURE de USD\$100.00 (cien Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América); en el entendido que dicha colocación, así como los términos, condiciones y características de la misma se encontrarían sujetos a las observaciones y/o requerimientos que, en su caso pudieran derivar de requerimientos de la CNBV, la BMV y/o Indeval, y que dichos términos, condiciones y características pudieran ajustarse en función de la asesoría del o de los intermediarios colocadores y en función de las condiciones de mercado que prevalezcan en la fecha en que se lleve a cabo la misma.

Continuando con el uso de la palabra, el señor Elizondo Santos señaló los términos, condiciones y características preliminares que se proponen para llevar a cabo la oferta pública y colocación inicial de CEBURES al amparo del Programa, conforme lo siguiente:

|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fiduciario Emisor:</b>                                                     | Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, actuando como fiduciario del Fideicomiso irrevocable de inversión en bienes raíces No. F/2157 (el " <u>Fiduciario Emisor</u> " o el " <u>Emisor</u> ").                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Fideicomitente:</b>                                                        | Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V. (el " <u>Fideicomitente</u> ").                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Fideicomisarios en Primer Lugar:</b>                                       | Los tenedores de los CBFIs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Administrador:</b>                                                         | Administrador Fibra Mty, S.C. (el " <u>Administrador</u> "), entidad 99.99% propiedad del Fiduciario Emisor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Monto Total Autorizado del Programa con carácter de revolvente:</b>        | Hasta \$10'000,000,000.00 (diez mil millones de Pesos 00/100 M.N) en forma combinada o su equivalente en Unidades de Inversión o en Dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, para el caso de los CEBUREs. Mientras el Programa continúe vigente podrán colocarse hasta 850,000,000 (ochocientos cincuenta millones) de CBFIs y realizarse tantas Emisiones de CEBUREs al amparo de Programa como sean determinadas por el Fiduciario Emisor, en ambos casos, sin exceder del Monto Total Autorizado del Programa. |
| <b>Vigencia del Programa:</b>                                                 | 5 (cinco) años contados a partir de la fecha de la autorización de Programa otorgada por la CNBV.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Tipo de Oferta:</b>                                                        | Oferta pública primaria nacional.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Tipo de Valor:</b>                                                         | Certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Acto Constitutivo:</b>                                                     | Los CEBUREs serán emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 2157 (según el mismo ha sido modificado el " <u>Fideicomiso</u> " o el " <u>Contrato de Fideicomiso</u> ", según corresponda) de fecha 25 de julio de 2014 celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, mismo Contrato de Fideicomiso que fue re expresado e íntegramente modificado en fechas 1 de diciembre de 2014 y 4 de septiembre de 2017, respectivamente.                                         |
| <b>Destino de los Recursos:</b>                                               | Pago anticipado de un crédito celebrado en 2015 con un sindicato de bancos liderado por Citibanamex, pudiéndose destinar cualquier remanente de los recursos para propósitos corporativos de naturaleza general.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Clave de Pizarra:</b>                                                      | "FMTY 21D".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Número total de Certificados Bursátiles:</b>                               | Hasta 1,150,000 (un millón ciento cincuenta mil) de Certificados Bursátiles.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Valor nominal de los Certificados Bursátiles:</b>                          | USD\$100.00 (cien Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América 00/100) cada uno ("Valor Nominal").                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Denominación:</b>                                                          | Los CEBUREs emitidos al amparo de la presente Emisión estarán denominados en Dólares.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Valor del Dólar en la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles:</b> | \$[●] ([●] pesos [●]/100 M.N.), mismo que fue determinado en la Fecha de Cierre de Libro y será utilizado para liquidar los Certificados Bursátiles que adquieran los Tenedores, de conformidad con la Sección "Mecánica de Liquidación" del presente Suplemento.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Mecanismo de Asignación:</b>                                               | Los CEBUREs se colocarán a través del mecanismo de cierre de libro Segunda Emisión                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Número de Emisión al Amparo del Programa:</b>                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Tasa de Referencia:</b>                                                    | Tasa de Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América a un plazo de 10 años ("TREASURY a 10 años")                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Monto de la Oferta de los Certificados Bursátiles:</b>                     | Hasta USD\$115,000,000.00 (ciento quince millones de Dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América 00/100) equivalente a \$[●] ([●] pesos [●]/100 M.N.) en la Fecha de Cierre de Libro.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles:</b>                   | USD\$100.00 (cien Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América 00/100) cada uno, equivalente a \$[●] ([●] pesos [●]/100 M.N.) cada uno, considerando el Valor del Dólar en la Fecha de Cierre del Libro.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



|                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Plazo de Vigencia de la Emisión de los Certificados Bursátiles:</b>                                     | Hasta [3,640] ([tres mil seiscientos cuarenta]) días, equivalentes a [20] ([veinte]) periodos de [182] ([ciento ochenta y dos]) días, c aproximadamente [10] ([diez]) años.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Patrimonio del Fideicomiso:</b>                                                                         | El Patrimonio del Fideicomiso se conforma, de los siguientes activos (conjuntamente el "Patrimonio del Fideicomiso"): (a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos de la Emisión; (c) los Activos Inmobiliarios incluyendo en la forma de derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Propiedades a través de los cuales se mantengan los Activos Inmobiliarios; (d) las cantidades depositadas en las Cuentas de Fideicomiso y las Inversiones Permitidas (y cualesquiera rendimientos generados por las mismas); (e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación o rendimiento de los Activos Inmobiliarios; (f) las partes sociales representativas del capital de Administrador y cualquier derecho patrimonial y/o corporativo derivado de las mismas; y (g) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiera en el futuro de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. |
| <b>Características Relevantes del Portafolio Inmobiliario:</b>                                             | Las propiedades sobre las cuales somos propietarios directa o indirectamente son 59. Ver el apartado "Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso – Inmuebles propiedad de fideicomiso" del Prospecto y la Sección "III. Acontecimientos Recientes del presente Suplemento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Derechos que Confieren a los Tenedores:</b>                                                             | Los tenedores de CEBUREs (los "Tenedores") tendrán derecho a recibir el principal y los intereses de los CEBUREs, relativos a las Emisiones al amparo del Programa conforme a lo establecido en el Título o en el presente Suplemento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública de los Certificados Bursátiles:</b>                    | [19] de [mayo] de 2021.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Fecha de Cierre de Libro de los Certificados Bursátiles:</b>                                            | [20] de [mayo] de 2021.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Fecha de Oferta Pública de los Certificados Bursátiles:</b>                                             | [20] de [mayo] de 2021.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles:</b>                                                    | [24] de [mayo] de 2021.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Fecha de Publicación del Aviso de colocación con fines Informativos de los Certificados Bursátiles:</b> | [24] de [mayo] de 2021.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Fecha de Registro en la BMV de los Certificados Bursátiles:</b>                                         | [24] de [mayo] de 2021.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles:</b>                                                | [24] de [mayo] de 2021.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles:</b>                                                | [12] de [mayo] de 2031.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Fuente de Pago:</b>                                                                                     | El pago de principal e intereses respecto de los CEBUREs que se emitan al amparo del Programa serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso (según dicho término se define más adelante).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Recursos Netos que Obtendrá el Fiduciario Emisor:</b>                                                   | \$(●) ([●] Dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (●)/100), equivalente a \$(●) ([●] pesos (●)/100 M.N. considerando el Valor del Dólar en la Fecha de Cierre del Libro aproximadamente una vez descontados los gastos en los que se incurre, descritos en el capítulo "VI Gastos Relacionados con la Oferta" del presente Suplemento, y serán utilizados principalmente para amortizar deuda por USD\$[108,625,000.00] ([ciento ocho millones seiscientos veinticinco mil] Dólares 00/100 moneda de curso legal de                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Garantía:</b>                                                                                           | los Estados Unidos de América], de conformidad con la Sección "Destino de los Fondos" del presente Suplemento.<br>Los Certificados Bursátiles son quirografarios por lo que no cuentan con garantía específica.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V., a los Certificados Bursátiles:</b>                | "AA (mex)", es decir, indica una expectativa de un nivel de riesgo de incumplimiento muy bajo en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país o con la misma unión monetaria. El riesgo de cumplimiento inherente sólo difiere ligeramente de aquel de los emisores u obligaciones con las calificaciones más altas del país. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con la metodología de dicha institución calificadora de valores.                                                                |
| <b>Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V., a los Certificados Bursátiles:</b>        | "HR AA", es decir, significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera con alta calidad crediticia, y ofrece gran seguridad para el pago oportuno de deuda. Mantienen muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con la metodología de dicha institución calificadora de valores.                                                                                                                                                     |
| <b>Calificación global otorgada por Fitch México, S.A. de C.V., a los Certificados Bursátiles</b>          | "BB+", es decir, indica una vulnerabilidad elevada al riesgo de incumplimiento, particularmente ante cambios adversos en las condiciones de negocio o en el entorno económico a lo largo de tiempo; sin embargo, existe suficiente flexibilidad financiera y de negocio que sustentan el servicio de las obligaciones financieras. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con la metodología de dicha institución calificadora de valores.                                                                          |
| <b>Calificación global otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V., a los Certificados Bursátiles:</b> | "HR BBB- (G)", es decir, significa que el emisor o emisión con esta calificación ofrece moderada seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen moderado riesgo crediticio, con debilidad en la capacidad de pago ante cambios económicos adversos. El signo de "-" representa una posición de debilidad relativa dentro de la escala de la calificación. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con la metodología de dicha institución calificadora de valores.                             |
| <b>Tasa de Interés y Procedimiento de Cálculo:</b>                                                         | A partir de su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual a una Tasa de Interés Bruto Anual de [•]% ([•] por ciento) sobre su valor nominal. Dicha tasa de interés se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión. Véase el apartado II. LA OFERTA – b. Forma de Cálculo de los Intereses, de este Suplemento. Los intereses ordinarios que devengarán los Certificados Bursátiles deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. |
| <b>Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles:</b>                                         | [•]% ([•] por ciento). La Tasa de Interés Bruto Anual tomó como referencia la tasa del TREASURY de 10 años de [•]% ([•] por ciento) adicionando [•]% ([•] por ciento) en la Fecha de Cierre de Libro de los Certificados Bursátiles.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Intereses Moratorios:</b>                                                                               | En caso de incumplimiento en el pago oportuno y total de principal exigible de los Certificados Bursátiles (y en su caso, haya transcurrido el plazo de gracia previsto en la Sección "Causas de Vencimiento Anticipado" del presente suplemento), se causarán intereses moratorios en sustitución de los ordinarios sobre su Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado a la Tasa de Interés Bruto Anual para los Certificados Bursátiles aplicable durante el Periodo de Intereses en que                                                                                                                                                 |

|                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                          | <p>ocurra el incumplimiento, más 2.00 (dos) puntos porcentuales. Los intereses 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 una base de 360 (trescientos sesenta días) y por los días efectivamente transcurridos en mora.</p> <p>La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común, ubicado en Av Paseo de la Reforma No. 284, Col. Juárez, Del. Cuauhtémoc, C.P. 0600, Ciudad de México. En el entendido que todas las cantidades que se reciban del Emisor se aplicarán en primer término al pago de intereses moratorios, posteriormente al pago de intereses ordinarios y finalmente al saldo principal insoluto.</p>                                 |
| <b>Lugar y Forma de Pago:</b>                                                            | <p>El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en la forma y fechas señaladas en el Título, mediante transferencia electrónica a través de Indeval, con domicilio ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en cualquier otra dirección que el Indeval dé a conocer en caso de que cambie su domicilio, contra la entrega del Título, o las constancias que para tales efectos expida Indeval, según corresponda.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Periodicidad en el Pago de los Intereses:</b>                                         | <p>Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en aquellas fechas señaladas, conforme al calendario que se indica en el Título que documenta la presente Emisión y en el presente Suplemento, durante la vigencia de la Emisión. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el [22] de [noviembre] de [2021].</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Causas de Vencimiento Anticipado:</b>                                                 | <p>Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente en caso de que suceda cualquiera de las Causas de Vencimiento Anticipado establecidas en el Título y que se reproducen en el presente Suplemento. Ver Sección "Causas de Vencimiento Anticipado" de presente Suplemento.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer:</b>                                            | <p>El Emisor estará obligado a cumplir con las obligaciones de dar, hacer y no hacer que se establecen en el Título y se reproducen en este Suplemento.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Régimen Fiscal:</b>                                                                   | <p>La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los CEBUREs se encuentra sujeta (i) para las personas morales y físicas residentes en México para efectos fiscales a lo previsto en los artículos 54 y 135 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los CEBUREs deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los CEBUREs incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. Los preceptos citados pueden ser sustituidos en el futuro por otros.</p> |
| <b>Aumento en el Número de Certificados Bursátiles emitidos al Amparo de la Emisión:</b> | <p>Conforme a los términos del Título que documenta la presente Emisión los cuales se describen en este Suplemento, el Emisor tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los Certificados Bursátiles a que se refiere el Título que documenta la presente Emisión.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Depositario:</b>                                                                      | <p>S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval").</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Posibles Adquirentes:</b>                                                             | <p>Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**Legislación Aplicable y  
Jurisdicción:**

Suplemento y en el Prospecto, y en especial, la incluida bajo e apartado "Factores de Riesgo".

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa se registrarán e interpretarán conforme a la legislación mexicana aplicable. El Emisor, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de los CEBUREs, los Tenedores, se someterán a la jurisdicción de los tribunales federales competentes con sede en la Ciudad de México para cualquier controversia relacionada con los CEBUREs, cualquier asamblea de Tenedores, y/o cualquier documento relacionado con la Emisión, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

**Representante Común:  
Agente Estructurador:**

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

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea, por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 100% (cien por ciento) de los CBFIs representados, adoptó los siguientes:

**ACUERDOS**

**DÉCIMO TERCERO.** Se aprueba que el Fiduciario, como fiduciario del fideicomiso irrevocable número F/2157: (i) lleve a cabo una segunda oferta pública y colocación de CEBUREs al amparo del Programa por un monto que no deberá exceder del monto total autorizado remanente al amparo del Programa, la cual podrá ser objeto de una o varias reaperturas o ampliaciones mediante la emisión de CEBUREs adicionales, considerando una emisión y colocación inicial por un monto de hasta USD\$115,000,000.00 (ciento quince millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) y por un número total de hasta 1,150,000 (un millón ciento cincuenta mil) CEBUREs, los cuales, serían objeto de una oferta pública primaria en México, considerando un valor nominal por CEBURE de USD\$100.00 (cien Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), y sustancialmente conforme a los términos, condiciones y características preliminares que se presentaron en la Asamblea, en el entendido, que dicha colocación, así como los términos, condiciones y características de la misma estarían sujetos a las observaciones y/o requerimientos que, en su caso pudieran derivar de requerimientos de la CNBV, la BMV y/o Indeval, y que dichos términos, condiciones y características pudieran ajustarse en función de la asesoría del o de los intermediarios colocadores y en función de las condiciones de mercado, y (ii) que de conformidad con los términos del Programa, y sujeto a las condiciones de mercado, tenga derecho de emitir y ofrecer públicamente CEBUREs adicionales a los CEBUREs originales, y la oferta pública de los CEBUREs adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de los CBFIs ni de los Tenedores de CEBUREs originales que se emitan y ofrezcan públicamente con motivo de la segunda oferta pública y colocación de CEBUREs al amparo del Programa, y en consecuencia, se autoriza e instruye al Fiduciario y al Representante Común para que, en la medida que a cada uno de ellos corresponda y en el ámbito de sus respectivas facultades, presenten cualquier solicitud, escrito, actualización, notificación, gestión o trámite ante la CNBV, la BMV, Indeval y/o cualquier otra persona, entidad o autoridad que sea necesaria, a efecto de llevar a cabo la oferta pública y colocación de CEBUREs al amparo del Programa que ha sido aprobada, incluyendo cualquier solicitud que tenga por objeto inscribir definitivamente los valores en el RNV, así como para que lleven a cabo la formalización, suscripción y/o celebración de cualquier escrito, suplemento informativo preliminar y/o definitivo, actualización, aviso, certificación, instrucción, canje, anexo, notificación, acuerdo, convenio, contrato o título de crédito, así como cualquier acto jurídico necesario o conveniente en general para dar cumplimiento al presente acuerdo, y para que lleven a cabo todos los actos y gestiones necesarias para llevar a cabo el depósito del título que ampare los CEBUREs objeto de la oferta pública y colocación al amparo del Programa.

**DÉCIMO CUARTO.** Se hace constar que el Fiduciario, como fiduciario del fideicomiso irrevocable número F/2157, podrá destinar los recursos netos que obtenga de la segunda oferta pública y colocación de CEBUREs principalmente para amortizar anticipadamente un contrato de crédito sindicado que fue celebrado con un sindicato de bancos el 10 de diciembre de 2018, el cual a la fecha cuenta con un saldo insoluto de aproximadamente USD\$108,625,000 (ciento ocho millones seiscientos veinticinco mil Dólares



00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), pudiéndose destinar cualquier remanente de los recursos para propósitos corporativos de naturaleza general.

**DÉCIMO QUINTO.** Se hace constar que el Fiduciario, como fiduciario del fideicomiso irrevocable número F/2157, podrá destinar los recursos netos que obtenga de la segunda oferta pública y colocación de CEBUREs adicionales, mediante una o varias reaperturas, para amortizar anticipadamente deuda, pudiéndose destinar cualquier remanente de los recursos, según corresponda, para propósitos corporativos de naturaleza general.

**DÉCIMO SEXTO.** Se aprueba, delega y faculta al Comité Técnico y en lo individual a los señores Jorge Avalos Carpineyro, Jaime Martínez Trigueros y/o Javier Llaca García, para que en relación con el Programa y/o con la oferta pública y colocación de CEBUREs al amparo del mismo y que ha sido aprobada en términos del acuerdo DÉCIMO TERCERO anterior, cualquiera de ellos en su calidad de funcionarios del Administrador, determinen aquellos términos y/o condiciones que no hayan sido determinados por esta Asamblea, así como en su caso ajuste el monto, valor nominal, tasa de interés, fechas de la oferta y colocación y otras características particulares en función de las condiciones de mercado.

**DÉCIMO SÉPTIMO.** Se hace constar que, en todo caso, la segunda la oferta pública y colocación de CEBUREs al amparo del Programa, deberá llevarse a cabo considerando los Lineamientos de Apalancamiento y el límite del índice de cobertura de servicio de la deuda confirmados por esta Asamblea conforme al acuerdo DÉCIMO SEGUNDO anterior.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

**XIV. Propuesta, discusión y en su caso aprobación para el establecimiento y puesta en marcha de (i) un programa multivalor para la emisión y colocación de CBFIs y de CEBUREs a ser emitidos por Fibra Mty, como emisor recurrente, (ii) la emisión adicional de CBFIs para ser utilizados en las ofertas públicas que se realicen al amparo de dicho programa multivalor, (iii) la inscripción preventiva de los CBFIs y de los CEBUREs a ser colocados al amparo de dicho programa multivalor en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y (iv) en su momento, la correspondiente actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Resoluciones al respecto.**

En desahogo del décimo cuarto punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al señor Eduardo Elizondo Santos, quien funge como Director Jurídico del Administrador y, en uso de la palabra, con el apoyo de una presentación que fue proyectada en el recinto en que tuvo lugar la Asamblea, misma que no se adjunta a la presente acta, por contener información confidencial, sino que queda a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común para su posterior consulta, someter a consideración de los Tenedores aprobar que el Fiduciario, a través del Fideicomiso, lleve a cabo un nuevo programa de colocación y oferta pública de CBFIs y de CEBUREs con carácter revolvente, hasta por un monto total autorizado de \$20,000,000,000.00 M.N. (veinte mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) en forma combinada o su equivalente en Dólares o UDIs para el caso de los CEBUREs, en el entendido que, las características definitivas se incluirán en el prospecto de colocación del nuevo programa multivalor, así como en su caso ajuste al monto, valor nominal, tasa de interés, fechas de la oferta y colocación y otras características particulares en función de la asesoría del o de los intermediarios colocadores y en función de las condiciones de mercado, conforme los términos, condiciones y características preliminares siguientes:

**Fiduciario Emisor:**

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, actuando como fiduciario de Fideicomiso irrevocable de inversión en bienes raíces No F/2157 (el "Emisor" o el "Fiduciario Emisor", indistintamente).

**Fideicomitente:**

FIBRA MTY, S.A.P.I. de C.V. (el "Fideicomitente").

**Fideicomisarios en Primer Lugar:**

Los tenedores de los CBFIs (los "Tenedores de CBFIs") o los tenedores de los Certificados Bursátiles (los "Tenedores de



|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                        | CEBURES" y conjuntamente con los Tenedores de CBFIs los "Tenedores"), en su caso.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Administrador:</b>                                                  | Administrador Fibra Mty, S.C. (el "Administrador"), entidad 99.99% propiedad del Fiduciario Emisor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Monto total autorizado del programa con carácter de revolvente:</b> | <p>\$[20'000,000,000.00] ([veinte mil millones] de Pesos 00/100 M.N.) en forma combinada o su equivalente en Dólares o UDI: para el caso de los CEBURES. Mientras el Programa continúe vigente, podrán colocarse hasta [1,753,027,624] ([Mil setecientos cincuenta y tres millones veintisiete mil seiscientos veinticuatro]) CBFIs y realizarse tantas Emisiones de CEBURES como sean determinadas por el Fiduciario Emisor en ambos casos, sin exceder del Monto Total Autorizado de Programa.</p> <p>Lo anterior en el entendido que el monto de las colocaciones de CBFIs y las Emisiones de CEBURES, al amparo de programa se computará de manera independiente.</p>                                                                                                                                 |
| <b>Fecha de emisión, registro y liquidación:</b>                       | 5 (cinco) años contados a partir de la fecha de la autorización del Programa otorgada por la CNBV.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Fecha de emisión, registro y liquidación:</b>                       | La fecha de emisión, registro y liquidación serán determinadas para cada Emisión realizada al amparo del Programa, según se señale en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Recursos netos que obtendrá el fiduciario emisor:</b>               | Los recursos netos que obtenga el Fiduciario Emisor con cada una de las Emisiones realizadas al amparo del Programa serán determinados para cada Emisión y se establecerán en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos y en el suplemento correspondiente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Depositario:</b>                                                    | S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval").                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Posibles adquirientes:</b>                                          | Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto, y en especial, la incluida bajo el apartado "Factores de Riesgo".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Prelación de pago:</b>                                              | La deuda bajo los CEBURES se debe pagar como "Gasto de Fideicomiso" antes de realizar distribuciones a los tenedores de CBFIs. Por lo tanto, los CBFIs se encuentran estructural y naturalmente subordinados a los CEBURES de conformidad con términos del Contrato de Fideicomiso.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Legislación Aplicable y Jurisdicción:</b>                           | <p>Los CBFIs y los CEBURES que se emitan al amparo de Programa se registrarán e interpretarán conforme a la legislación mexicana aplicable. El Fiduciario Emisor, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o de los Certificados Bursátiles, los Tenedores, se someterán a la jurisdicción de los tribunales federales competentes con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles o con los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, cualquier asamblea de Tenedores y/o cualquier documento relacionado con la Emisión renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio, presente o futuro o por cualquier causa.</p> |
| <b>Representante Común:</b>                                            | Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>CARACTERÍSTICAS DE LOS CBFIS</b>                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Clave de pizarra:</b>                                               | "FMTY14"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipo de oferta:</b>                                      | Oferta pública primaria, secundaria o mixta en México en e entendido que la oferta podrá ser parte de una oferta globa consistente en una oferta pública primaria, secundaria o mixta nacional y/o una oferta privada primaria, secundaria o mixta internacional.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Denominación:</b>                                        | Los CBFIs emitidos al amparo del Programa estarán denominados en Pesos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Mecanismo de asignación:</b>                             | El proceso de asignación de los CBFIs se divulgará en e suplemento correspondiente a cada Emisión.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Derechos que confieren a los tenedores de los CBFIS:</b> | Cada CBFi emitido al amparo del Programa otorgará iguales derechos corporativos y económicos a sus Tenedores de CBFIs. Cada Tenedor tendrá derecho a asistir y votar en la Asamblea de Tenedores. Asimismo, (a) los Tenedores de CBFIs que en lo individual o conjuntamente sean titulares de 10% (diez por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán derecho a (i) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores, y (ii) solicitar que se aplase una Asamblea de Tenedores por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a la votación sobre cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (b) por cada 10%(diez por ciento) de los CBFIs en circulación de los cuales sean titulares, ya sea en forma individual o en conjunto, los Tenedores de CBFIs tendrán derecho a designar o, según corresponda, revocar e nombramiento de un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente; (c) los Tenedores de CBFIs que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 15% (quince por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de los miembros del Comité Técnico o el Administrador por incumplimiento de sus obligaciones establecidas en e Contrato de Fideicomiso; y (d) los Tenedores de CBFIs que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 20% (veinte por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán derecho a oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores. |
| <b>Distribuciones:</b>                                      | El Fiduciario distribuirá entre los Tenedores de CBFIs que se emitan al amparo del Programa cuando menos una vez al año al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes de Patrimonio del Fideicomiso.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Lugar y forma de pago de las distribuciones:</b>         | Todos los pagos en efectivo a los Tenedores de CBFIs se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3 Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, contra la entrega del título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval. No existe obligación de pago de principal ni de intereses.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Fuente de pago:</b>                                      | Las Distribuciones y los pagos al amparo de los CBFIs que se emitan al amparo del Programa serán exclusivamente por cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Garantía:</b>                                            | Los CBFIs que se emitan al amparo del Programa serán quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Régimen fiscal de los CBFIS:</b>                                 | El Fideicomiso se regulará por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y recibirá el tratamiento fiscal previsto en dichos artículos.                                                                                                                                                                                                            |
| <b><u>CARACTERÍSTICAS DE LOS CBFIS</u></b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Tipo de oferta:</b>                                              | Oferta pública primaria nacional.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Denominación:</b>                                                | Los CEBUREs emitidos al amparo del Programa podrán estar denominados en Pesos, Dólares, moneda del curso legal de los Estados Unidos de América ("Dólares") o unidades de inversión ("UDIs").                                                                                                                                                                 |
| <b>Valor nominal de los CEBUREs:</b>                                | Será determinado para cada Emisión en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente, en el entendido que será de \$100.00 M.N. (Cien Pesos 00/100 Moneda Nacional) o USD\$100.00 (cien Dólares 00/100) o 100 (cien) UDIs o sus múltiplos para cada Cebur.                                   |
| <b>Vigencia de las emisiones de CEBUREs al amparo del Programa:</b> | El plazo de los CEBUREs será determinado para cada emisión al amparo de este Programa y se establecerá en el Título, en el aviso de oferta pública o en el suplemento correspondiente. El plazo los CEBUREs que se emitan no podrá ser menor a un año ni mayor a 40 (cuarenta) años.                                                                          |
| <b>Precio de colocación:</b>                                        | El precio de colocación de los CEBUREs será determinado para cada emisión al amparo de este Programa y se establecerá en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente, pudiendo colocarse a su valor nominal, a descuento o por arriba de su valor nominal.                  |
| <b>Mecanismo de asignación:</b>                                     | El proceso de asignación de los CEBUREs se fijará para cada Emisión.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Lineamientos de Apalancamiento:</b>                              | Las emisiones de CEBUREs, deberán en todo momento cumplir con los Lineamientos de Apalancamiento de Fiduciario Emisor. Ver el apartado "Características de Programa – Lineamientos de Apalancamiento".                                                                                                                                                        |
| <b>Obligaciones del Fiduciario Emisor:</b>                          | Los CEBUREs podrán prever obligaciones de dar, hacer o de no hacer del Fiduciario Emisor según se señale en el Título en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente.                                                                                                                     |
| <b>Amortizaciones de los CEBUREs:</b>                               | La amortización de los CEBUREs se llevará a cabo de la manera que se indique para cada emisión en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente, según sea el caso, pudiendo amortizarse mediante un solo pago a vencimiento o mediante amortizaciones parciales programadas. |
| <b>Amortización anticipada de los CEBUREs:</b>                      | Los CEBUREs podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada, según se señale en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente, la cual deberá estar sujeta al pago de una prima por amortización anticipada.                                             |
| <b>Vencimiento anticipado de los CEBUREs:</b>                       | Los CEBUREs podrán contener disposiciones relativas a un vencimiento anticipado, según se señale en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente.                                                                                                                            |
| <b>Tasa de interés de los CEBUREs:</b>                              | Los CEBUREs podrán devengar intereses desde la fecha de su colocación y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los CEBUREs podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada                                                 |

|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                       | Emisión, según se señale en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Intereses moratorios:</b>                                          | Los CEBUREs podrán contener disposiciones relativas a intereses moratorios según se señale en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos, o en el suplemento correspondiente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Periodicidad de pago de intereses:</b>                             | Los intereses devengados al amparo de los CEBUREs serán pagados con la periodicidad que se establezca para cada emisión y que se establecerá en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Fuente de pago:</b>                                                | El pago de principal e intereses respecto de los CEBUREs que se emitan al amparo del Programa serán exclusivamente a cargo de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Lugar y forma de pago de intereses y principal de los CEBUREs:</b> | El principal y los intereses devengados respecto de los CEBUREs se pagarán el día de su vencimiento o en la fecha de pago de intereses respectiva en el domicilio de S.D. Indeva Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ubicada en Paseo de la Reforma N° 255-3er piso, Col. Cuauhtémoc Ciudad de México, mediante transferencia electrónica a los intermediarios correspondientes. En caso de mora los pagos se realizarán en las oficinas del Fiduciario Emisor, ubicadas en el lugar que para cada Emisión se designe en el suplemento correspondiente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Garantía:</b>                                                      | Los CEBUREs que se emitan al amparo del Programa podrán contar o no con garantías según se establezca para cada Emisión de CEBUREs en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Calificación:</b>                                                  | Cada emisión que se realice al amparo del Programa será calificada por al menos dos agencias calificadoras y las calificaciones se incluirán en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>CEBUREs Adicionales:</b>                                           | Sujeto a las condiciones del mercado, el Fiduciario Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo adicionales (los "CEBUREs Adicionales") a los CEBUREs emitidos originalmente al amparo de una Emisión (los "CEBUREs Originales"). Los CEBUREs Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de los CEBUREs Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los CEBUREs Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada Cebur, obligaciones de dar, de hacer y de no hacer, y casos de vencimiento anticipado, en su caso). Los CEBUREs Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Periodo de Intereses, en curso en la fecha de su Emisión a la tasa aplicable a los CEBUREs Originales. En virtud de la adquisición de CEBUREs Originales, se entenderá que los Tenedores de CEBUREs de los CEBUREs Originales han consentido que el Fiduciario Emisor emita CEBUREs Adicionales, por lo que la Emisión y oferta pública de los CEBUREs Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de CEBUREs de los CEBUREs Originales. La Emisión de CEBUREs |



Adicionales se sujetará a lo siguiente: a) El Fiduciario Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente CEBUREs Adicionales siempre y cuando (i) las calificaciones en escala nacional de los CEBUREs Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones en escala nacional otorgadas a los CEBUREs Originales y que estas últimas calificaciones en escala nacional no disminuyan (ya sea como consecuencia de aumento en el número de CEBUREs en circulación o por cualquier otra causa), y (ii) el Fiduciario Emisor se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de hacer y de no hacer, en su caso), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de CEBUREs Adicionales) un caso de vencimiento anticipado, conforme a los CEBUREs Originales; b) El monto máximo de CEBUREs Adicionales que el Fiduciario Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las Emisiones en circulación (incluyendo la Emisión de los CEBUREs Originales), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa; c) En la fecha de Emisión de los CEBUREs Adicionales, el Fiduciario Emisor deberá canjear el Título que represente los CEBUREs Originales (depositado en Indeval) por un nuevo Título que ampare los CEBUREs Originales más los CEBUREs Adicionales, y depositar dicho Título en Indeval. Dicho Título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la Emisión de los CEBUREs Adicionales, tales como (i) el monto total de la Emisión, (ii) el número total de CEBUREs amparados por el Título (que será igual al número de CEBUREs Originales más el número de CEBUREs Adicionales), (iii) la fecha de Emisión (que será la fecha de Emisión de los CEBUREs Adicionales) (iv) los recursos netos obtenidos que serán los que correspondan a los CEBUREs Adicionales y a los CEBUREs Originales, y (v) el plazo de vigencia de la Emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de Emisión de los CEBUREs Adicionales y la fecha de vencimiento de los CEBUREs Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho Título será la misma fecha de vencimiento que la de los CEBUREs Originales; d) La fecha de Emisión de los CEBUREs Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al Título que documente los CEBUREs Originales. El precio de los CEBUREs Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Periodo de Intereses vigente, en el entendido que los CEBUREs Originales continuarán devengando intereses en el Periodo de Intereses que se encuentre en vigor a la fecha de emisión de los CEBUREs Adicionales y los CEBUREs Adicionales devengarán intereses desde la fecha en que inicie el Periodo de Intereses vigente de los CEBUREs Originales; e) Ni la Emisión de los CEBUREs Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los CEBUREs Originales derivado de la misma constituirán novación; f) El Fiduciario Emisor podrá realizar diversas Emisiones de CEBUREs Adicionales sobre cualquier Emisión de CEBUREs Originales en particular; y g) Los CEBUREs Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.



**Derechos que confieren a los  
tenedores de los CEBURES:**

**Régimen fiscal de los CEBURES:**

Los Tenedores de CEBURES tendrán derecho a recibir e principal y los intereses de los CEBURES, relativos a las Emisiones al amparo del presente Programa conforme a lo establecido en el Título o en el suplemento correspondiente. La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los CEBURES se encuentra sujeta: (i) para las personas morales y físicas residentes en México para efectos fiscales a lo previsto en los artículos 54 y 135 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los CEBURES deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los CEBURES, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. Los preceptos citados pueden ser sustituidos en el futuro por otros.

Una vez presentado lo anterior, la Asamblea de Tenedores, por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los CBFIs representados, adoptó los siguientes:

**ACUERDOS**

**DÉCIMO OCTAVO.** Se aprueba que el Fiduciario, como fiduciario del fideicomiso irrevocable número F/2157, lleve a cabo la estructuración e implementación de un nuevo programa de colocación y oferta pública de CBFIs y de CEBURES con carácter revolvente (el "Nuevo Programa"), hasta por un monto total autorizado de \$20,000,000,000.00 M.N. (veinte mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) en forma combinada o su equivalente en Dólares o UDIs para el caso de los CEBURES (el "Monto Total Autorizado del Nuevo Programa"), asimismo que obtenga las autorizaciones correspondientes (1) para la implementación y puesta en marcha de dicho programa, incluyendo la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores ("RNV") que mantiene la CNBV (2) a los formatos de suplementos informativos, avisos y documentos de información clave para la inversión para llevar a cabo emisiones de CBFIs y CEBURES al amparo del Nuevo Programa bajo la modalidad de emisor recurrente, y (3) para la inscripción preventiva en el RNV bajo la modalidad de programa de colocación de (i) 1,753,027,624 (mil setecientos cincuenta y tres millones veintisiete mil seiscientos veinticuatro) CBFIs y (ii) CEBURES hasta por el Monto Total Autorizado del Nuevo Programa bajo la modalidad de programa de colocación, de conformidad con los términos y condiciones generales que fueron presentadas a la Asamblea, en el entendido que, las características definitivas se incluirán en el prospecto de colocación del Nuevo Programa, así como en su caso ajuste al monto, valor nominal, tasa de interés, fechas de la oferta y colocación y otras características particulares en función de la asesoría del o de los intermediarios colocadores y en función de las condiciones de mercado, y en consecuencia, se autoriza e instruye al Fiduciario y al Representante Común para que, en la medida que a cada uno de ellos corresponda y en el ámbito de sus respectivas facultades, presenten cualquier solicitud, escrito, actualización, notificación, gestión o trámite ante la CNBV, la BMV, Indeval y/o cualquier otra persona, entidad o autoridad que sea necesaria, a efecto de implementar el Nuevo Programa y, en su caso, llevar a cabo las ofertas públicas y colocaciones de CBFIs y de CEBURES al amparo del Nuevo Programa que ha sido aprobado, incluyendo cualquier solicitud que tenga por objeto inscribir definitivamente los valores en el RNV, así como para que lleven a cabo la formalización, suscripción y/o celebración de cualquier escrito, prospecto preliminar y/o definitivo, suplemento informativo preliminar y/o definitivo, actualización, aviso, certificación, instrucción, canje, anexo, notificación, acuerdo, convenio, contrato o título de crédito, así como cualquier acto jurídico necesario o conveniente en general para dar cumplimiento al presente acuerdo, y para que lleven a cabo todos los actos y gestiones necesarias para llevar a cabo el depósito del título que ampare las emisiones correspondientes objeto de las ofertas públicas y colocaciones al amparo del Nuevo Programa.

**DÉCIMO NOVENO.** Se aprueba la emisión adicional de hasta 1,753,027,624 (mil setecientos cincuenta y tres millones veintisiete mil seiscientos veinticuatro) CBFIs por parte del Fiduciario, como fiduciario del

fideicomiso irrevocable número F/2157, los cuales permanecerán en tesorería y podrán ser utilizados en las ofertas públicas que se realicen al amparo del Nuevo Programa.

**VIGÉSIMO.** Se aprueba que el Fiduciario, como fiduciario del fideicomiso irrevocable número F/2157, realice una o varias emisiones de CBFIs o de CEBUREs al amparo del Nuevo Programa, hasta por el Monto Total Autorizado del Nuevo Programa, y conforme a las características que de tiempo en tiempo determine el Comité Técnico del Fideicomiso, y que lleve a cabo todos los actos que sean necesarios o convenientes y que obtenga las autorizaciones correspondientes para llevar a cabo dichas emisiones.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

**XV. Propuesta, discusión y en su caso aprobación del monto máximo de recursos que se podrán destinar para la recompra de CBFIs propios del Fideicomiso bajo el Programa de Recompra. Resoluciones al respecto.**

En desahogo del décimo quinto punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al señor Eduardo Elizondo Santos, quien funge como Director Jurídico del Administrador y, en uso de la palabra, con el apoyo de una presentación que fue proyectada en el recinto en que tuvo lugar la Asamblea, misma que no se adjunta a la presente acta, por contener información confidencial, sino que queda a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común para su posterior consulta, someter a consideración de los Tenedores aprobar el monto máximo de recursos que se podrán destinar para la recompra de CBFIs propios del Fideicomiso bajo el Programa de Recompra, por el periodo comprendido entre la fecha de la presente Asamblea y la fecha en que tenga lugar la próxima asamblea ordinaria anual de Tenedores que resuelva lo conducente respecto de la información financiera correspondiente al ejercicio 2021, ascienda a la cantidad de \$575,000,000.00 M.N. (quinientos setenta y cinco millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), en el entendido que en ningún caso deberá excederse el monto máximo de CBFIs que se permite operar bajo el fondo de recompra de conformidad con la regulación aplicable.

Una vez presentado lo anterior, la Asamblea de Tenedores, por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 100% (cien por ciento) de los CBFIs representados, adoptó el siguiente:

**ACUERDO**

**VIGÉSIMO PRIMERO.** Se aprueba y resuelve que el monto máximo de recursos que se podrán destinar para la recompra de CBFIs propios de Fibra Mty bajo el Programa de Recompra por el periodo comprendido entre esta fecha, y la fecha en que tenga lugar la asamblea ordinaria anual de tenedores de Fibra Mty en la que se resuelva sobre la información financiera correspondiente al ejercicio 2021, será por la cantidad total de \$575,000,000.00 M.N. (quinientos setenta y cinco millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) en el entendido que en ningún caso deberá excederse el monto máximo de CBFIs que se permite operar bajo el fondo de recompra de conformidad con la regulación aplicable.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

**XVI. Discusión y en su caso aprobación de una propuesta para la realización de modificaciones al Fideicomiso y sus anexos y a el o los títulos representativos de los CBFIs, en relación con el límite máximo de endeudamiento permitido y el límite del índice de cobertura de servicio de la deuda de conformidad con lo previsto en la Circular Única y sus Anexos y aspectos relacionados, así como de cualesquiera otras modificaciones al Fideicomiso que se sometan a la aprobación de la Asamblea y la correspondiente toma de nota o actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y consecuente canje de títulos correspondiente en la S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.. Resoluciones al respecto.**

En desahogo del décimo sexto punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al señor Eduardo Elizondo Santos, quien funge como Director Jurídico del Administrador y, en uso de la palabra, con el apoyo de una presentación que fue proyectada en el recinto en que tuvo lugar la Asamblea, misma que no

se adjunta a la presente acta, por contener información confidencial, sino que queda a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común para su posterior consulta, propuso a la Asamblea modificar el Contrato de Fideicomiso y sus anexos y a el o los títulos representativos de los CBFIs, a efecto de incluir la facultad de la asamblea de Tenedores de determinar el límite máximo de endeudamiento permitido y el límite del índice de cobertura de servicio de la deuda, así como la metodología del cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda, para hacerlo consistente con lo previsto en la Circular Única y sus Anexos, en términos sustancialmente similares a los documentos que fueron puestos a disposición de los Tenedores previo a la Asamblea.

Al respecto, el Presidente preguntó a los presentes si existían dudas y/o algún comentario en relación con el presente punto del orden del día, a lo que ninguno de los Tenedores, manifestó tener alguna duda respecto de las modificaciones propuestas.

Una vez presentado lo anterior, la Asamblea de Tenedores, por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los CBFIs representados, adoptó el siguiente:

#### **ACUERDO**

**VIGÉSIMO SEGUNDO.** Se aprueba llevar a cabo las modificaciones propuestas por el Administrador al Fideicomiso y sus anexos, al Título y a cualquier otro Documento de la Operación que resulte aplicable, en términos sustancialmente similares a los documentos que fueron puestos a disposición de los Tenedores previo a la Asamblea y que se discutieron en la misma y cualquier modificación accesorio que resulte conducente, incluyendo aquellas que, en su caso pudieran derivar de requerimientos de la CNBV, la BMV o Indeval, con relación a la facultad de la asamblea de Tenedores de determinar el límite máximo de endeudamiento permitido y el límite del índice de cobertura de servicio de la deuda de conformidad con lo previsto en la Circular Única y sus Anexos y aspectos relacionados, así como las demás modificaciones al Fideicomiso que fueron presentadas en la Asamblea.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

#### **XVII. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.**

En desahogo del décimo séptimo y último punto del orden del día, el Presidente expresó a los Tenedores la conveniencia de designar delegados especiales para que den cumplimiento y formalicen, de ser necesario, los acuerdos adoptados en la presente Asamblea.

Una vez presentado lo anterior, la Asamblea de Tenedores, por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 100.00% (cien por ciento) de los CBFIs representados, adoptó el siguiente:

#### **ACUERDO**

**VIGÉSIMO TERCERO.** Se aprueba designar como delegados especiales de la Asamblea a Claudia Beatriz Zermeno Inclán, Fernando José Vizcaya Ramos, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Lucila Adriana Arredondo Gastelum, Paola Alejandra Castellanos García, Marisol Osuna Hernández, Xhunaxhi Verónica Velásquez González a y/o cualquier apoderado del Representante Común para que, dentro del ámbito de sus respectivas facultades, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la Asamblea; incluyendo sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para llevar a cabo la protocolización del acta en su totalidad o en lo conducente, de requerirse, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como para realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y demás autoridades correspondientes.

No habiendo otro asunto que tratar en el orden del día, se dio por terminada la Asamblea siendo las 11:42 horas, levantándose la presente acta para constancia, la cual fue leída, aprobada y firmada por el Presidente y el Secretario de la Asamblea.

Se constar que durante el tiempo en que se desarrolló la presente Asamblea, desde su inicio hasta su terminación, se reunió en todo momento el *quorum* de asistencia y de votación requerido para la celebración de la misma.

Presidente  
**El Representante Común**



---

**Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,**  
**Monex Grupo Financiero**  
Lic. José Luis Urrea Saucedá  
Apoderado

Secretario



---

Lic. Paola Alejandra Castellanos García

La presente hoja de firmas corresponde al acta levantada en virtud de la asamblea de tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, identificados con clave de pizarra "FMTY 14", celebrada el 22 de abril de 2021, la cual consta de 28 (veintiocho) páginas incluyendo la presente y sin considerar los anexos.

2. Copia autenticada por el secretario de la asamblea de tenedores celebrada el 31 de marzo de 2017.



MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, EN MI CARÁCTER DE PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LOS DENOMIADOS **CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS** IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA **FMTY 14**, EMITIDOS BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, AUTENTIFICO QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL DEL ACTA QUE SE LEVANTÓ CON MOTIVO DE LA SESIÓN DE LA ASAMBLEA DE ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE TENEDORES CELEBRADA EL 31 DE MARZO DE 2017, LA CUAL CONSTA DE TRECE HOJAS TAMAÑO CARTA CON TEXTO EN EL ANVERSO Y SIN TEXTO EN EL REVERSO. LOS ANEXOS CORRESPONDIENTES, QUE FORMAN PARTE INTEGRAMENTE DEL ACTA Y QUE DE IGUAL MANERA SE ACOMPAÑAN, SE DETALLAN A CONTINUACIÓN:

ANEXO "I" – LISTA DE ASISTENCIA.

UNA HOJA TAMAÑO CARTA CON TEXTO EN EL ANVERSO Y SIN TEXTO EN EL REVERSO.

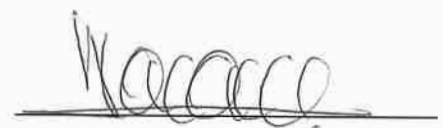
ANEXO "II" – CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA DE TENEDORES.

UNA HOJA TAMAÑO CARTA CON TEXTO EN EL ANVERSO Y SIN TEXTO EN EL REVERSO.

ANEXO "III" – INFORME DE ADMINISTRADOR FIBRA MTY.

DIECINUEVE HOJAS TAMAÑO CARTA CON TEXTO EN EL ANVERSO Y SIN TEXTO EN EL REVERSO.

CIUDAD DE MÉXICO, A 7 DE ABRIL DE 2017  
**REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES**



**MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V.**  
**MONEX GRUPO FINANCIERO**  
LIC. HÉCTOR EDUARDO VÁZQUEZ ABÉN  
APODERADO

**ACTA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LOS DENOMINADOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "FMTY 14" EMITIDOS POR BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 2157, DONDE FIBRA MTY, S.A.P.I., DE C.V., ACTÚA COMO FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR Y MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LOS DENOMINADOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS.**

En la Ciudad de México, siendo las 12:00 horas del 31 de marzo de 2017, se reunieron en el domicilio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 284, Piso 9, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, que corresponde a las oficinas de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su calidad de representante común (el "Representante Común") de los tenedores (los "Tenedores") de los certificados bursátiles fiduciarios de los denominados certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con clave de pizarra "FMTY 14" (los "Certificados Bursátiles" o "CBFIs"), emitidos por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su calidad de fiduciario (el "Fiduciario") en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número 2157 de fecha 25 de julio de 2014, según el mismo fue integralmente modificado en fecha 1° de diciembre de 2014 (el "Fideicomiso" o "Fibra Mty"), en donde Fibra Mty, S.A.P.I., de C.V., actúa como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar (en adelante "Fibra Mty" o el "Fideicomitente"), las personas que se identificaron como Tenedores y que se indican en la lista de asistencia que debidamente firmada se agrega a la presente acta como **Anexo I**, con el objeto de celebrar una Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles (la "Asamblea") a la cual fueron previa y debidamente citados mediante primera convocatoria publicada el 15 de marzo de 2017 en el periódico "El Financiero", copia de la cual se anexa a la presente como **Anexo II**, de conformidad con el artículo 68 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 218 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (la "LGTOC"), así como con el título que ampara la emisión de dichos Certificados Bursátiles (el "Título").

Presidió la Asamblea el Representante Común de los Tenedores, representado por el licenciado Héctor Eduardo Vázquez Abén (el "Presidente") y, por designación unánime de los presentes, actuó como secretario de la misma el licenciado Juan Carlos Montero López (el "Secretario"), quien se encontraba presente como invitado. Asimismo, se hace constar que se encontraban también presentes como invitados los señores Jaime Martínez Trigueros, Javier Llacá García y Eduardo Elizondo Santos por parte de Administrador Fibra Mty, S.C. ("Administrador Fibra Mty") en su carácter de administrador de Fibra Mty; los señores Marcela Gómez Acuña y Jesús Enrique Argüello Tejada por parte del Fiduciario; y Héctor Galeano Castillo y Karina Zamora Ochoa, como invitados por parte del Representante Común.

El Presidente designó como escrutadores a los licenciados Juan Carlos Montero López y Héctor Galeano Castillo, quienes después de aceptar su cargo y de examinar las constancias entregadas por los asistentes y demás documentos exhibidos por los mismos para acreditar su personalidad, hicieron constar que se encontraban debidamente representados en la Asamblea **375,145,204 (trescientos setenta y cinco millones ciento cuarenta y cinco mil doscientos cuatro) Certificados Bursátiles** de un total de **482,504,690 (cuatrocientos ochenta y dos millones quinientos cuatro mil seiscientos noventa)** que se encuentran actualmente en circulación, es decir, el **77.75% (setenta y siete punto setenta y cinco por ciento)** de los referidos Certificados Bursátiles.

Acto seguido, el Presidente manifestó a los presentes que de la lista de asistencia y de la certificación de los escrutadores se desprende la existencia del *quorum* necesario para la instalación y celebración de la presente Asamblea, de conformidad con lo establecido en el Título y conforme a lo dispuesto en el artículo 219° y 220° de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

En virtud de lo anterior, el Presidente declaró legalmente instalada la presente Asamblea y, en consecuencia, válidos los acuerdos que en la misma se adopten, con lo cual estuvieron de acuerdo todos los presentes.

C

Los términos utilizados con mayúscula o mayúscula inicial que no sean definidos en la presente acta, nombres propios o vocablos de inicio de oración tendrán el significado que a los mismos se les atribuye en los Documentos de la Operación (según dicho término se define en el Fideicomiso).

A solicitud del Presidente, el Secretario procedió a dar lectura al Orden del Día incluido en la publicación de la convocatoria correspondiente y que a la letra dice:

**ORDEN DEL DÍA**  
**ASUNTOS DE LA ASAMBLEA ORDINARIA**

- I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2016 conforme a la Cláusula 4.3 inciso (a) del Fideicomiso.
- II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del Reporte Anual para el ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2016 conforme a la Cláusula 4.3 inciso (a) y la Cláusula 14.2 inciso (d) del Fideicomiso.
- III. Nombramiento y/o ratificación de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso y confirmación de independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3 inciso (a) del Fideicomiso.
- IV. Informe de Administrador Fibra Mty, S.C. en su carácter de administrador del Fideicomiso en cuanto a la estrategia de crecimiento de Fibra Mty.
- V. Propuesta, discusión y en su caso aprobación de una emisión adicional de CBFIs de conformidad con las cláusulas 3.2 y 4.3 inciso (d) del Fideicomiso y en su momento, la correspondiente actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales permanecerán en tesorería y podrán ser utilizados para llevar a cabo operaciones de compra de inmuebles.
- VI. Propuesta, discusión y en su caso aprobación de (i) un programa multivalor para la emisión y colocación de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (CEBUREs) a ser emitidos por Fibra Mty, como emisor recurrente, (ii) la emisión adicional de CBFIs para ser utilizados en las ofertas públicas que se realicen al amparo de dicho programa multivalor, (iii) la inscripción preventiva de los CBFIs y de los CEBUREs a ser colocados al amparo de dicho programa multivalor en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y (iv) en su momento, la correspondiente actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- VII. Propuesta, discusión, y en su caso, aprobación de (i) una emisión adicional de CBFIs de conformidad con las cláusulas 3.2 y 4.3 inciso (d) del Fideicomiso y en su momento, la correspondiente actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para implementar una oferta de suscripción de CBFIs adicionales para que los mismos sean suscritos por los actuales Tenedores y/o (ii) una primera colocación de CBFIs al amparo del programa multivalor mencionado en el punto VI inmediato anterior, y en su caso, delegación de facultades en los términos propuestos por Administrador Fibra Mty, S.C., en su carácter de administrador del Fideicomiso.

**ASUNTOS DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA**

- VIII. Propuesta, discusión y en su caso aprobación de un programa de recompra de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFIs), y en su caso, modificación en lo conducente al Fideicomiso para reflejar la implementación de dicho programa de conformidad con la cláusula 4.4, inciso (b) del mismo.

**ASUNTOS COMUNES DE LA ASAMBLEA ORDINARIA  
Y EXTRAORDINARIA**

C

- IX. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.

Una vez aprobado por unanimidad de los presentes el Orden del Día transcrito con anterioridad, se procedió a su desahogo en los términos descritos a continuación:

- I. **Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2016 conforme a la Cláusula 4.3 inciso (a) del Fideicomiso.**

Para el desahogo del primer punto del Orden del Día, el Presidente cedió la palabra al señor Jaime Martínez Trigueros quien, en representación de Fibra Mty y como Director Ejecutivo de Administración y Finanzas de Administrador Fibra Mty, señaló a los Tenedores presentes que es necesario que se someta a esta Asamblea para su discusión y en su caso aprobación, los estados financieros anuales auditados consolidados de Fibra Mty y su subsidiaria Administrador Fibra Mty, por lo que respecta al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2016.

Acto seguido, el señor Martínez procedió a explicar a los presentes la presentación que se anexa al cuerpo de la presente acta como **Anexo III**, misma que contiene los estados financieros consolidados anuales auditados de Fibra Mty y su subsidiaria Administrador Fibra Mty por lo que respecta al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2016, los cuales se presentan en forma condensada en la forma y términos que se señalan a continuación:

**ESTADO CONSOLIDADO CONDENSADO DE POSICIÓN FINANCIERA:**  
(cifras en miles de pesos)

|                                                                 |                  |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|
| Total del activo circulante                                     | 597,892          |
| Propiedades de inversión                                        | 7,995,134        |
| Total de otros activos no circulantes                           | 60,475           |
| <b>Total activo</b>                                             | <b>8,653,501</b> |
| Vencimiento a corto plazo de préstamos bancarios de largo plazo | 19,586           |
| Total de otros pasivos circulantes                              | 32,494           |
| Préstamos bancarios de largo plazo                              | 1,956,298        |
| Total de otros pasivos no circulantes                           | 75,422           |
| Total del pasivo                                                | 2,083,800        |
| Total del patrimonio                                            | 6,569,701        |
| <b>Total del pasivo y patrimonio</b>                            | <b>8,653,501</b> |

**ESTADO CONSOLIDADO CONDENSADO DE UTILIDAD INTEGRAL:**  
(cifras en miles de pesos)

|                                                              |                |
|--------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Total de ingresos</b>                                     | <b>598,556</b> |
| Gastos directos de inmuebles                                 | 77,809         |
| Servicios administrativos, fiduciarios y gastos generales    | 66,904         |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs                               | 17,617         |
| Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión      | 313,315        |
| Gasto financiero neto                                        | 173,676        |
| Impuestos a la utilidad                                      | 1,056          |
| <b>Utilidad neta consolidada</b>                             | <b>574,809</b> |
| Ganancia por valuación de instrumentos financieros derivados | 20,679         |
| <b>Utilidad integral consolidada</b>                         | <b>595,488</b> |

**ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES:**

(cifras en miles de pesos)

|                                                           | Patrimonio       | Resultados acumulados | Otros Componentes de la utilidad integral | Total del patrimonio de los fideicomitentes |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2015</b>                  | <b>3,527,537</b> | <b>586,322</b>        | <b>349</b>                                | <b>4,114,208</b>                            |
| Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión         | 2,203,085        |                       |                                           | 2,203,085                                   |
| Distribuciones a tenedores de CBFIs                       |                  | (353,641)             |                                           | (353,641)                                   |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs                            | 11,489           |                       |                                           | 11,489                                      |
| Costos de emisión de patrimonio                           | (928)            |                       |                                           | (928)                                       |
| Utilidad integral consolidada:                            |                  |                       |                                           |                                             |
| Utilidad neta consolidada                                 |                  | 574,809               |                                           | 574,809                                     |
| Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados |                  |                       | 20,679                                    | 20,679                                      |
| Utilidad Integral consolidada                             |                  | 574,809               | 20,679                                    | 595,488                                     |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>                  | <b>5,741,183</b> | <b>807,490</b>        | <b>21,028</b>                             | <b>6,569,701</b>                            |

#### **ESTADO CONSOLIDADO CONDENSADO DE FLUJOS DE EFECTIVO:**

(cifras en miles de pesos)

|                                                                                          |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación                          | 363,372        |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión                             | (3,144,231)    |
| Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento                         | 2,889,882      |
| Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo | 9,153          |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período                                | 278,632        |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>                          | <b>396,808</b> |

Continuó señalando el señor Martínez que, el contenido de los estados financieros antes referidos fue previamente aprobado tanto por el Comité de Auditoría, como por el Comité Técnico de Fibra Mty, aprobando igualmente que los mismos fueran presentados y sometidos a la aprobación de esta Asamblea de Tenedores.

Adicionalmente, el señor Martínez propuso a los Tenedores presentes que, con respecto a los Estados Financieros antes señalados, se apruebe la aplicación de la utilidad neta consolidada de Fibra Mty y su subsidiaria Administrador Fibra Mty correspondiente al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016, en la forma y términos que se indica a continuación:

#### **APLICACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CONSOLIDADA DESPUÉS DE LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO REALIZADAS**

(cifras en miles de pesos)

|                                                                                                                              |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Utilidad neta consolidada del ejercicio 2016                                                                                 | 574,809        |
| Distribución de Efectivo realizadas y/o decretadas durante el ejercicio 2016                                                 | (353,641)      |
| <b>Aplicación de la Utilidad Neta Consolidada Después de Distribuciones de Efectivo a la Cuenta de Resultados Acumulados</b> | <b>221,168</b> |

Una vez presentado lo anterior, la Asamblea de Tenedores , adoptó por mayoría de votos los siguientes:

#### **ACUERDOS:**

**PRIMERO.** Se aprueban los estados financieros consolidados anuales auditados de Fibra Mty y su subsidiaria Administrador Fibra Mty por lo que respecta al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2016, en la forma y términos que fueron presentados en la Asamblea y en la forma y términos que se describen en el cuerpo de la presente acta.

C.



**SEGUNDO.** Se aprueba la aplicación de la utilidad neta consolidada de Fibra Mty y su subsidiaria Administrador Fibra Mty correspondiente al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016, en la forma y términos que se describen en el cuerpo de la presente acta.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del Orden del Día.

**II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del Reporte Anual para el ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2016 conforme a la Cláusula 4.3 inciso (a) y la Cláusula 14.2 inciso (d) del Fideicomiso.**

En desahogo del segundo punto del Orden del Día, el Presidente cedió la palabra al señor Jaime Martínez Trigueros quien, en representación de Fibra Mty y como Director Ejecutivo de Administración y Finanzas de Administrador Fibra Mty, explicó a los Tenedores presentes que conforme a las secciones 4.3(a) y 14.2(d) del Fideicomiso, es necesario que se someta a esta Asamblea para su discusión y en su caso aprobación el Reporte Anual de Fibra Mty por lo que respecta al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016 para su posterior presentación a la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") y a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") de conformidad con las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores vigente en la República Mexicana (la "Circular Única de Emisoras").

Acto seguido, el señor Avalos procedió a explicar a los presentes la presentación que se anexa al cuerpo de la presente acta como **Anexo III**, en la que dio a conocer los principales rubros que integran el Reporte Anual de Fibra Mty por lo que respecta al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016, incluyendo: (i) los estados financieros anuales auditados de Fibra Mty por lo que respecta al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2016 y la carta de independencia del Auditor Externo con respecto a dicho ejercicio, (ii) la información requerida conforme a la Circular Única de Emisoras, y (iii) el Avalúo Periódico más reciente de los Activos Inmobiliarios realizado por un Valuador Independiente.

Una vez presentada la información del Reporte Anual en los términos antes señalados, el señor Avalos propuso a los presentes aprobar el Reporte Anual de Fibra Mty por lo que respecta al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016 para su posterior presentación a la BMV y a la CNBV de conformidad con la Circular Única de Emisoras en la forma y términos que la información fue presentada a esta Asamblea.

Una vez presentado lo anterior, la Asamblea de Tenedores, adoptó por mayoría de votos el siguiente:

**ACUERDO:**

**TERCERO.** Se aprueba el Reporte Anual de Fibra Mty por lo que respecta al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016 para su posterior presentación a la BMV y a la CNBV de conformidad con la Circular Única de Emisoras, en la forma y términos que se describen en el cuerpo de la presente acta.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del Orden del Día.

**III. Nombramiento y/o ratificación de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso y confirmación de independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3 inciso (a) del Fideicomiso.**

En desahogo del tercer punto del Orden del Día, el Presidente cedió la palabra al señor Eduardo Elizondo Santos, quien en su calidad de Director Jurídico de Administrador Fibra Mty, señaló a los Tenedores presentes que, conforme a la sección 4.3(a) del Fideicomiso, es necesario que esta Asamblea elija o ratifique a los Miembros Independientes del Comité Técnico de Fibra Mty y/o confirme la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico de Fibra Mty.

C.

Continuó señalando el señor Elizondo, que se propone a los Tenedores presentes ratificar la integración de los actuales miembros del Comité Técnico de Fibra Mty, en la forma y términos que se señalan a continuación:

| <b>Miembro Propietario</b>         | <b>Miembro Suplente</b>                    |
|------------------------------------|--------------------------------------------|
| FEDERICO GARZA SANTOS              | DAVID FRANCISCO GARZA SANTOS               |
| GUILLERMO ENRIQUE BABATZ TORRES    | CARLOS FRANCISCO GARCÍA REYES              |
| ALBERTO FEDERICO TERRAZAS SEYFFERT | ENRIQUE GUILLERMO DE JESÚS TERRAZAS TORRES |
| EUGENIO SANTIAGO CLARIOND REYES    | EUGENIO CLARIOND RANGEL                    |
| BERNARDO LUIS GUERRA TREVIÑO       | MAURICIO MORALES SADA                      |
| JUAN CARLOS CALDERÓN GUZMÁN        | EMILIO JESÚS MARCOS CHARUR                 |
| SANTIAGO PINSON CORREA             | ANTONIO DE JESÚS SIBAJA LUNA               |

Acto seguido, el señor Avalos señaló que de los de los miembros del Comité Técnico antes señalados, se confirma que los señores ALBERTO FEDERICO TERRAZAS SEYFFERT, EUGENIO SANTIAGO CLARIOND REYES, BERNARDO LUIS GUERRA TREVIÑO, JUAN CARLOS CALDERÓN GUZMÁN, SANTIAGO PINSON CORREA, ENRIQUE GUILLERMO DE JESÚS TERRAZAS TORRES, EUGENIO CLARIOND RANGEL, MAURICIO MORALES SADA, EMILIO JESÚS MARCOS CHARUR y ANTONIO DE JESÚS SIBAJA LUNA son Miembros Independientes por reunir las características de independencia señaladas en los artículos 24° segundo párrafo y 26° de la Ley del Mercado de Valores, por lo que propuso a los Tenedores confirmar la independencia de los mismos.

Complementando lo anterior, el señor Elizondo propuso ratificar como presidente del Comité Técnico al señor Federico Garza Santos, como secretario no miembro del Comité Técnico al señor Eduardo Elizondo Santos y como prosecretario no miembro del Comité Técnico al señor Andrés Ochoa Bünsow.

Una vez presentado lo anterior, la Asamblea de Tenedores, adoptó por mayoría de votos los siguientes:

#### **ACUERDOS:**

**CUARTO.** Se aprueba la ratificación y designación de los miembros (propietarios y sus respectivos suplentes) que integran el Comité Técnico de Fibra Mty, así como la ratificación y designación del presidente del propio Comité Técnico, del secretario no miembro del Comité Técnico y del prosecretario no miembro del Comité Técnico de Fibra Mty, quedando integrado en la forma y términos que se describen en el cuerpo de la presente acta.

**QUINTO.** En términos de lo previsto en la Cláusula 5.2 del Fideicomiso, se califica y ratifica la independencia de los miembros del Comité Técnico previamente designados e identificados como Miembros Independientes, quienes reúnen las características de independencia señaladas en la Ley del Mercado de Valores, en la forma y términos que se describen en la presente acta.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del Orden del Día.

#### **IV. Informe de Administrador Fibra Mty, S.C. en su carácter de administrador del Fideicomiso en cuanto a la estrategia de crecimiento de Fibra Mty.**

En desahogo del cuarto punto del Orden del Día, el Presidente cedió la palabra al señor Javier Llaca García, quien en su calidad de Director Ejecutivo de Operaciones y Adquisiciones de Administrador Fibra Mty, rindió a los Tenedores presentes un informe en cuanto a la estrategia de crecimiento de Fibra Mty.

Una vez presentado lo anterior, la Asamblea de Tenedores, adoptó por mayoría de votos el siguiente:

#### **ACUERDO:**

**SEXTO.** Se toma conocimiento respecto del informe rendido por Administrador Fibra Mty en cuanto a la estrategia de crecimiento de Fibra Mty.

C.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del Orden del Día.

- V. Propuesta, discusión y en su caso aprobación de una emisión adicional de CBFIs de conformidad con las cláusulas 3.2 y 4.3 inciso (d) del Fideicomiso y en su momento, la correspondiente actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales permanecerán en tesorería y podrán ser utilizados para llevar a cabo operaciones de compra de inmuebles.**

En desahogo del quinto punto del Orden del Día, el Presidente cedió la palabra al señor Jaime Martínez Trigueros, quien en su calidad de Director Ejecutivo de Administración y Finanzas de Administradora Fibra Mty, explicó a los presentes que dada la estrategia de crecimiento de Fibra Mty así como el dinamismo con el que se presentan las oportunidades de inversión en activos inmobiliarios, y sujeto a que las transacciones a través de las cuales se materializarían dichas oportunidades sean aprobadas por los órganos corporativos pertinentes en términos del Fideicomiso y de la legislación aplicable, resulta conveniente el contar con CBFIs disponibles en tesorería no suscritos ni pagados y por lo tanto no en circulación, de tal forma que en su momento y en caso de que los términos y condiciones de las transacciones sean convenientes para Fibra Mty, dichas transacciones se puedan liquidar total o parcialmente con CBFIs de Fibra Mty, momento a partir del cual se pondrían en circulación dichos CBFIs. Aclaró el señor Martínez que la emisión de dichos CBFIs de tesorería en sí, no tiene efecto dilutorio alguno para los actuales Tenedores de CBFIs.

Al respecto, el señor Martínez propuso a los presentes el llevar a cabo una emisión adicional de hasta 80,000,000 (ochenta millones) de CBFIs al amparo del Fideicomiso, con el fin de que los mismos se mantengan en tesorería sin ser suscritos ni pagados (y por lo tanto no en circulación), para en su caso ser utilizados para liquidar total o parcialmente operaciones de compra de inmuebles en los términos señalados en el párrafo que antecede, en el entendido que, salvo que los Tenedores reunidos en asamblea lo aprueben en forma distinta, el valor que se le asigne a cada uno de los CBFIs que en su caso se utilicen para liquidar el precio bajo dichas transacciones de compra de inmuebles, no deberá ser menor al precio del CBFi al cual se haya realizado la última suscripción y/o colocación de CBFIs de Fibra Mty.

Previo a la deliberación y votación, un Tenedor señaló que, aún y cuando está de acuerdo con la propuesta, rendiría su voto en contra en lo que respecta a este punto de la Orden del Día, toda vez que no se obtuvo la información necesaria con el tiempo suficiente para la presentación y aprobación interna de sus órganos corporativos pertinentes.

Una vez presentado lo anterior, la Asamblea de Tenedores adoptó por mayoría de votos los siguientes:

#### **ACUERDOS:**

**SÉPTIMO.** Se aprueba la emisión adicional de hasta 80,000,000 (ochenta millones) de CBFIs por parte de Fibra Mty, los cuales permanecerán en tesorería y podrán ser utilizados para llevar a cabo y/o liquidar total o parcialmente operaciones de compra de inmuebles y/o para cualesquiera otros fines permitidos por el Fideicomiso y previamente autorizados por los órganos corporativos pertinentes en la medida necesaria, en el entendido que, salvo que los Tenedores reunidos en asamblea lo aprueben en forma distinta, el valor que se le asigne a cada uno de los CBFIs que en su caso se utilicen para liquidar el precio bajo dichas transacciones de compra de inmuebles, no deberá ser menor al precio del CBFi al cual se haya realizado la última suscripción y/o colocación de CBFIs de Fibra Mty.

**OCTAVO.** Se instruye al Fiduciario para que presente cualquier solicitud, escrito, notificación o trámite ante la CNBV, BMV, la S.D. Indeval institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval") y cualquier otra entidad, incluyendo cualquier solicitud que tenga por objeto actualizar la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores ("RNV"), y realizar el canje del título que ampare los CBFIs con clave de pizarra FMTY 14 ante Indeval.

**NOVENO.** Se aprueba, delega, y faculta a los señores Jorge Avalos Carpinteyro, Jaime Martínez Trigueros y/o Javier Llaca García, para que actuando en forma individual o conjunta, determinen las características

definitivas de los CBFIs mencionados en el acuerdo SÉPTIMO anterior, incluyendo su precio, así como los términos y condiciones que no hayan sido aprobados por la presente Asamblea de Tenedores, y para que lleven a cabo los trámites, promociones, gestiones y/o aclaraciones que sean necesarios o convenientes en relación con la emisión adicional de CBFIs aprobada en los párrafos anteriores, incluyendo sin limitar en relación con presentación y/o firma de la documentación que en su caso deba presentarse a las autoridades respectivas.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del Orden del Día.

- VI. Propuesta, discusión y en su caso aprobación de (i) un programa multivalor para la emisión y colocación de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (CEBURES) a ser emitidos por Fibra Mty, como emisor recurrente, (ii) la emisión adicional de CBFIs para ser utilizados en las ofertas públicas que se realicen al amparo de dicho programa multivalor, (iii) la inscripción preventiva de los CBFIs y de los CEBURES a ser colocados al amparo de dicho programa multivalor en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y (iv) en su momento, la correspondiente actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.**

En desahogo del sexto punto de la Orden del Día, el Presidente cedió la palabra al señor Javier Llaca García quien, en representación de Fibra Mty y como Director Ejecutivo de Operaciones y Adquisiciones de Administrador Fibra Mty, sometió a los presentes una propuesta para que Fibra Mty lleve a cabo la estructuración, implementación y puesta en marcha de un programa de colocación de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con carácter revolvente ("CEBURES"), hasta por un monto total autorizado de \$10'000,000,000.00 (diez mil millones de Pesos 00/100 moneda nacional) en forma combinada o su equivalente en Dólares o UDIs para el caso de los CEBURES (el "Programa"), y en su caso, para que lleve a cabo la actualización de la inscripción de los CBFIs en el, así como la inscripción preventiva de los CBFIs y CEBURES en el RNV bajo la modalidad de programa de colocación, mismo Programa que tendría las características generales siguientes, en el entendido que las características definitivas se incluirán en el prospecto de colocación del propio Programa:

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Programa Multivalor:</b>                      | Contempla emisiones tanto de CBFIs no amortizables, sin expresión de valor nominal (capital) o CEBURES (deuda) de largo plazo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Monto Total Autorizado:</b>                   | Hasta por un monto total autorizado de \$10'000,000,000.00 (diez mil millones de Pesos 00/100 moneda nacional), en forma combinada o su equivalente en Dólares o UDIs para el caso de los CEBURES.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Emisiones Recurrentes:</b>                    | <p>Al amparo del Programa, podrían realizarse tantas Emisiones de deuda (CEBURES) o capital (CBFIS) como sean determinadas por el Fiduciario Emisor (Fideicomiso Fibra Mty No. F/2157) sin exceder del Monto Total Autorizado del Programa.</p> <p>Se solicitará autorización de los formatos de suplementos informativos, avisos, títulos y documentos con información clave para la inversión para llevar a cabo emisiones al amparo del Programa bajo la modalidad de emisora recurrente.</p> |
| <b>Aprobación de Colocaciones y/o Emisiones:</b> | Para cada colocación de CBFIs o CEBURES al amparo del Programa, independientemente del monto que se pretenda colocar, deba solicitarse aprobación previa de la Asamblea de Tenedores.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Vigencia del Programa:</b>                    | 5 (cinco) años contados a partir de su autorización por la CNBV.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Una vez presentado lo anterior, la Asamblea de Tenedores, adoptó por mayoría de votos los siguientes:

## **ACUERDOS:**

**DÉCIMO.** Se aprueba que Fibra Mty lleve a cabo la estructuración e implementación de un programa de colocación y oferta pública de CBFIs y de CEBUREs con carácter revolvente, hasta por un monto total autorizado de \$10'000,000,000.00 (diez mil millones de Pesos 00/100 moneda nacional) en forma combinada o su equivalente en Dólares o UDIs para el caso de los CEBUREs (el "Monto Total Autorizado del Programa"), y que obtenga las autorizaciones correspondientes para la implementación y puesta en marcha de dicho Programa, incluyendo la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV que mantiene la CNBV, así como la inscripción preventiva (i) de 850,000,000 (ochocientos cincuenta millones de CBFIs y (ii) de CEBUREs hasta por el Monto Total Autorizado del Programa, en el RNV bajo la modalidad de programa de colocación mismo Programa que tendría las características generales que han quedado señaladas, en el entendido que las características definitivas se incluirán en el prospecto de colocación del Programa.

**DÉCIMO PRIMERO.** Se le instruye al Fiduciario para que en su momento presente cualquier solicitud, escrito, notificación o trámite ante la CNBV, BMV, Indeval y cualquier otra entidad, incluyendo cualquier solicitud que tenga por objeto actualizar la inscripción de los CBFIs en el RNV, y realizar cualquier depósito de nuevo título y/o canje del título que ampare los CBFIs con clave de pizarra FMTY 14 ante Indeval.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Se aprueba que junto con la solicitud para el establecimiento del Programa, se solicite autorización a la CNBV de los formatos de suplementos informativos, avisos y documentos con información clave para la inversión para llevar a cabo emisiones y/o colocaciones al amparo del Programa bajo la modalidad de emisora recurrente.

**DÉCIMO TERCERO.** Se aprueba autorizar la suscripción y celebración por parte de Fibra Mty de cualquier escrito, prospecto preliminar y/o definitivo, suplemento informativo preliminar y/o definitivo, aviso, certificación, instrucción, anexo, notificación, convenio, contrato o título de crédito así como cualquier acto jurídico necesario o conveniente en general para dar cumplimiento a los acuerdos anteriores, en relación con el Programa.

**DÉCIMO CUARTO.** Se aprueba, que sujeto a la autorización y observaciones que en su caso expida la CNBV, BMV, Indeval y demás autoridades competentes, se modifique de tiempo en tiempo el Título de los CBFIs y se instruya al Fiduciario y al Representante Común para que lleven a cabo todos los actos y gestiones necesarios ante Indeval para depositar el nuevo Título y canjear, cuando sea necesario o conveniente, el título actualmente depositado ante dicha institución, por otro nuevo Título modificado.

**DÉCIMO QUINTO.** Se aprueba instruir y autorizar al Fiduciario para (i) que pueda llevar a cabo cualquier trámite o gestión ante cualquier autoridad o persona en México; (ii) celebrar, suscribir y/o comparecer a la celebración de toda clase de documentos, convenios, contratos, certificaciones, instrucciones, notificaciones, avisos o cualquier otro documento similar o relacionado que sean necesarios o convenientes; (iii) presentar cualquier solicitud, escrito, notificación, aviso o trámite ante la CNBV, BMV, Indeval y cualquier otra entidad, en ejecución de los acuerdos anteriores.

**DÉCIMO SEXTO.** Se aprueba, delega y faculta al Comité Técnico para que determine las características definitivas de los CBFIs que se coloquen y suscriban al amparo del Programa, incluyendo, sin limitar, el precio de colocación, así como los términos y condiciones que no sean aprobados por la Asamblea de Tenedores que apruebe la colocación de CBFIs al amparo del Programa y el número de los mismos.

**DÉCIMO SÉPTIMO.** Se aprueba la emisión adicional de hasta 850,000,000 (ochocientos cincuenta millones) de CBFIs por parte de Fibra Mty, los cuales permanecerán en tesorería y podrán ser utilizados en las ofertas públicas que se realicen al amparo de dicho programa multivalor, mismos que serán inscritos de manera preventiva en el RNV de conformidad con el acuerdo DÉCIMO anterior.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del Orden del Día.

**VII. Propuesta, discusión, y en su caso, aprobación de (i) una emisión adicional de CBFIs de conformidad con las cláusulas 3.2 y 4.3 inciso (d) del Fideicomiso y en su momento, la**

C



correspondiente actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para implementar una oferta de suscripción de CBFIs adicionales para que los mismos sean suscritos por los actuales Tenedores y/o (ii) una primera colocación de CBFIs al amparo del programa multivalor mencionado en el punto VI inmediato anterior, y en su caso, delegación de facultades en los términos propuestos por Administrador Fibra Mty, S.C., en su carácter de administrador del Fideicomiso.

En desahogo del séptimo punto de la Orden del Día, el Presidente cedió la palabra al señor Jaime Martínez Trigueros quien, en su calidad de Director Ejecutivo de Administración y Finanzas de Administrador Fibra Mty, S.C., explicó a los presentes que conforme a la estrategia de crecimiento de Fibra Mty, resulta conveniente el que Fibra Mty lleve a cabo (i) una emisión adicional de CBFIs para la implementación de una oferta de suscripción de CBFIs a ser suscritos por los actuales Tenedores, y/o (ii) una primera colocación de CBFIs al amparo del programa multivalor mencionado en el punto VI inmediato anterior.

Al respecto, se comentó con los Tenedores que existen las condiciones de mercado apropiadas para que Fibra Mty implemente alguna de las estrategias antes mencionadas, y ello sería consistente con la estrategia de crecimiento de Fibra Mty.

Acto seguido, los Tenedores presentes manifestaron su conformidad con los esquemas de estrategia de crecimiento planteados, y se acordó el que en una asamblea de Tenedores posterior se determinen el esquema más adecuado, el número de CBFIs a ser emitidos para la implementación de una oferta de suscripción de CBFIs y/o el número de CBFIs a ser colocados en la primera colocación de CBFIs al amparo del programa multivalor, y los términos y condiciones particulares conforme a los cuales dicha estrategia será implementada, incluyendo los mecanismos, procedimientos y otros aspectos específicos de la estrategia que se adopte.

Una vez presentado lo anterior, la Asamblea de Tenedores, adoptó por mayoría de votos el siguiente:

#### **ACUERDO:**

**DÉCIMO OCTAVO.** Se toma conocimiento respecto de que actualmente Fibra Mty se encuentra evaluando una estrategia de crecimiento que podría consistir en (i) una emisión adicional de CBFIs, distinta a la aprobada en el acuerdo DÉCIMO SÉPTIMO anterior, para la implementación de una oferta de suscripción de CBFIs adicionales para que los mismos sean suscritos por los actuales Tenedores y/o (ii) una primera colocación de CBFIs al amparo del programa multivalor mencionado en el punto VI inmediato anterior, acordándose que el esquema más adecuado, el número de CBFIs a ser emitidos para la implementación de una oferta de suscripción de CBFIs y/o el número de CBFIs a ser colocados en la primera colocación de CBFIs al amparo del programa multivalor, y los términos y condiciones particulares conforme a los cuales dicha estrategia será implementada, deberán someterse a la aprobación de los Tenedores en una asamblea posterior, incluyendo la definición de los mecanismos, procedimientos y otros aspectos específicos de la estrategia que se adopte.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del Orden del Día.

**VIII. Propuesta, discusión y en su caso aprobación de un programa de recompra de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFIs), y en su caso, modificación en lo conducente al Fideicomiso para reflejar la implementación de dicho programa de conformidad con la cláusula 4.4, inciso (b) del mismo.**

En relación con el octavo punto de la Orden del Día, el Presidente cedió la palabra al señor Jaime Martínez Trigueros quien, en representación de Fibra Mty y como Director Ejecutivo de Administración y Finanzas de Administrador Fibra Mty, comentó a los presentes que recientemente la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, publicó en el Diario Oficial de la Federación la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017 y

su anexo 19, bajo la cual se autorizó a las FIBRAS a adquirir sus propios CBFIs que se encuentren colocados entre el gran público inversionista, siempre que se cumpla con los requisitos siguientes:

- (i) Los certificados adquiridos sumados a los que hubiesen adquirido previamente, no deberán exceder del 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los certificados emitidos;
- (ii) Los certificados adquiridos deberán cancelarse o recolocarse dentro de un plazo máximo de un año, contado a partir del día de la adquisición. En el caso de que la adquisición de certificados propios se haga con recursos que se obtengan a través de la emisión de obligaciones convertibles en certificados, el plazo máximo deberá ser el de la emisión de dichas obligaciones;
- (iii) La inversión en certificados propios, valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, no deberá exceder en su conjunto del 30% (treinta por ciento) del patrimonio del fideicomiso; y
- (iv) Se deberán reconocer los rendimientos que generen los certificados, durante el periodo de tenencia, para determinar el resultado fiscal del ejercicio a que se refiere el artículo 188, fracción I de la Ley del ISR.

Continuó señalando el señor Martínez que, en adición a lo que ya dispone la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017, las FIBRAS deberán observar, en la medida aplicable, las disposiciones que la Ley del Mercado de Valores y Circular Única de Emisoras contemplan para las sociedades anónimas bursátiles en materia de recompra de acciones propias.

Así mismo, señaló el señor Martínez que de aprobarse la implementación del programa de recompra, sería necesario el que se realicen las modificaciones conducentes al Fideicomiso, de tal forma que en sus fines y disposiciones se contemple la existencia, implementación y operación de dicho programa de recompra.

Dicho lo anterior, el señor Martínez propuso a los Tenedores el que Fibra Mty implemente un programa para la adquisición de CBFIs propios, de conformidad con las disposiciones legales vigentes aplicables, incluyendo sin limitar de conformidad con la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017, con la Ley del Mercado de Valores, la Circular Única de Emisoras y las disposiciones legales aplicables que en su momento estén vigentes.

Una vez presentado lo anterior, la Asamblea de Tenedores, adoptó por mayoría de votos los siguientes:

#### **ACUERDOS:**

**DÉCIMO NOVENO.** Se aprueba que Fibra Mty implemente un programa para la adquisición de CBFIs propios, de conformidad con las disposiciones legales vigentes aplicables, incluyendo sin limitar de conformidad con la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017 y de conformidad con las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única de Emisoras.

**VIGÉSIMO.** De conformidad con las disposiciones de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017 y su anexo 19, el programa de recompra de CBFIs propios de Fibra Mty, deberá cumplir con al menos los requisitos siguientes: (1) Los certificados adquiridos sumados a los que hubiesen adquirido previamente, no deberán exceder del 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los certificados emitidos; (2) Los certificados adquiridos deberán cancelarse o recolocarse dentro de un plazo máximo de un año, contado a partir del día de la adquisición, en el entendido que, en caso de que la adquisición de certificados propios se haga con recursos que se obtengan a través de la emisión de obligaciones convertibles en certificados, el plazo máximo deberá ser el de la emisión de dichas obligaciones; (3) La inversión en certificados propios, valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, no deberá exceder en su conjunto del 30% (treinta por ciento) del patrimonio del fideicomiso; y (4) deberán reconocerse los rendimientos que generen los certificados, durante el periodo de tenencia, para determinar el resultado fiscal del ejercicio a que se refiere el artículo 188, fracción I de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

**VIGÉSIMO PRIMERO.** Que en adición a los requisitos que señala la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017 y su anexo 19, el programa de recompra de CBFIs propios de Fibra Mty, deberá cumplir con los requisitos aplicables a las FIBRAS que en su momento señalen tanto la Ley del Mercado de Valores como la Circular Única de Emisoras, en el entendido que, ante la falta de regulación expresa por parte de la Ley

del Mercado de Valores y de la Circular Única de Emisoras, y de así disponerlo el regulador, el programa de recompra de CBFIs propios de Fibra Mty deberá cumplir con las disposiciones que la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única de Emisoras contemplan para las sociedades anónimas bursátiles en materia de recompra de acciones propias en la medida que dichas disposiciones sean aplicables por analogía a la recompra de CBFIs.

**VIGÉSIMO SEGUNDO.** Se aprueba el llevar a cabo una modificación al Fideicomiso, a fin de contemplar en los fines del mismo la implementación del programa de recompra de CBFIs propios de Fibra Mty, incluyendo en el mismo las disposiciones que sean necesarias y/o convenientes, en el entendido de que previo a que se lleve la modificación al fideicomiso antes referida, se buscará contar con la aprobación, visto bueno o no objeción de la CNBV, ya sea mediante una toma de nota o trámite de actualización, en su caso y en la medida aplicable, con respecto al contenido de dichas modificaciones.

**VIGÉSIMO TERCERO.** Se aprueba y autoriza para que el programa de recompra de CBFIs propios de Fibra Mty y su implementación de tiempo en tiempo se ajusten y modifiquen de tal forma que los mismos cumplan con las disposiciones legales vigentes y se atiendan las observaciones que en su momento realicen las autoridades en materia de valores, incluyendo sin limitar la CNBV, la BMV e Indeval.

**VIGÉSIMO CUARTO.** Se aprueba que, previo a la implementación y operación del programa de recompra, el Comité Técnico de Fibra Mty deberá elaborar y aprobar las políticas de operación de dicho programa de recompra, y dichas políticas a su vez deberán someterse a la aprobación de los Tenedores reunidos en asamblea, en el entendido que, en caso de ser necesario conforme a la legislación aplicable, dichas políticas de operación deberán presentarse ante las autoridades correspondientes.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del Orden del Día.

**IX. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.**

En desahogo del noveno y último punto del Orden del Día, el Presidente expresó a los Tenedores la necesidad de que éstos instruyeran al Fiduciario y al Representante Común, en la medida que a cada uno de ellos corresponda, para que lleven a cabo todos los actos jurídicos y materiales pertinentes para implementar los acuerdos anteriormente adoptados, así como la conveniencia de designar delegados especiales para que den cumplimiento y formalicen, de ser necesario, los acuerdos adoptados en la presente Asamblea.

Una vez presentado lo anterior, la Asamblea de Tenedores, adoptó por mayoría de votos el siguiente:

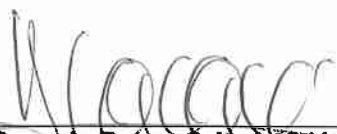
**ACUERDO:**

**VIGÉSIMO QUINTO.** Se aprueba designar como delegados especiales de la Asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Fernando José Vizcaya Ramos, Héctor Eduardo Vázquez Abén, Juan Carlos Montero López, Héctor Galeano Castillo, Karina Zamora Ochoa, Eduardo Elizondo Santos, Diego Salvador Bracamonte Uzal, Ricardo González Delgadillo, Jorge Avalos Carpinteyro, Javier Llaca García, Jaime Martínez Trigueros, Mario Rafael Esquivel Perpuli, Nabor Medina Garza y/o cualquier otro representante legal del representante común y/o del Administrador y/o del Fiduciario para que, conjunta o separadamente, realicen los actos y/o trámites que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente asamblea, incluyendo sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones correspondientes así como realizar los trámites que se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval, las instituciones calificadoras y demás autoridades.

No habiendo otro asunto que tratar en el Orden del Día, se dio por terminada la Asamblea, levantándose la presente acta para constancia siendo las 14:00 horas del día 31 de marzo de 2017, la cual fue leída, aprobada y firmada por el Presidente y el Secretario de la Asamblea de Tenedores.

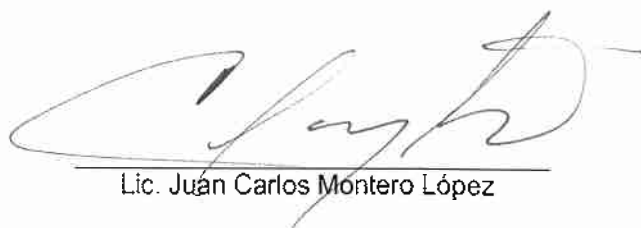
Se hace constar que durante el tiempo en que se desarrolló la presente Asamblea, desde su inicio hasta su terminación, se reunió en todo momento el *quorum* de asistencia y de votación requerido para la celebración de la misma.

**Presidente**  
El Representante Común



**Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,**  
**Monex Grupo Financiero**  
Lic. Héctor E. Vázquez Abén  
Apoderado

**Secretario**



Lic. Juan Carlos Montero López

La presente hoja de firmas corresponde al acta levantada en virtud de la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de los denominados certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con clave de pizarra "FMTY 14", celebrada el día 31 de marzo de 2017, la cual consta de 13 (trece) páginas incluyendo la presente y sin considerar sus anexos.

# Anexo I

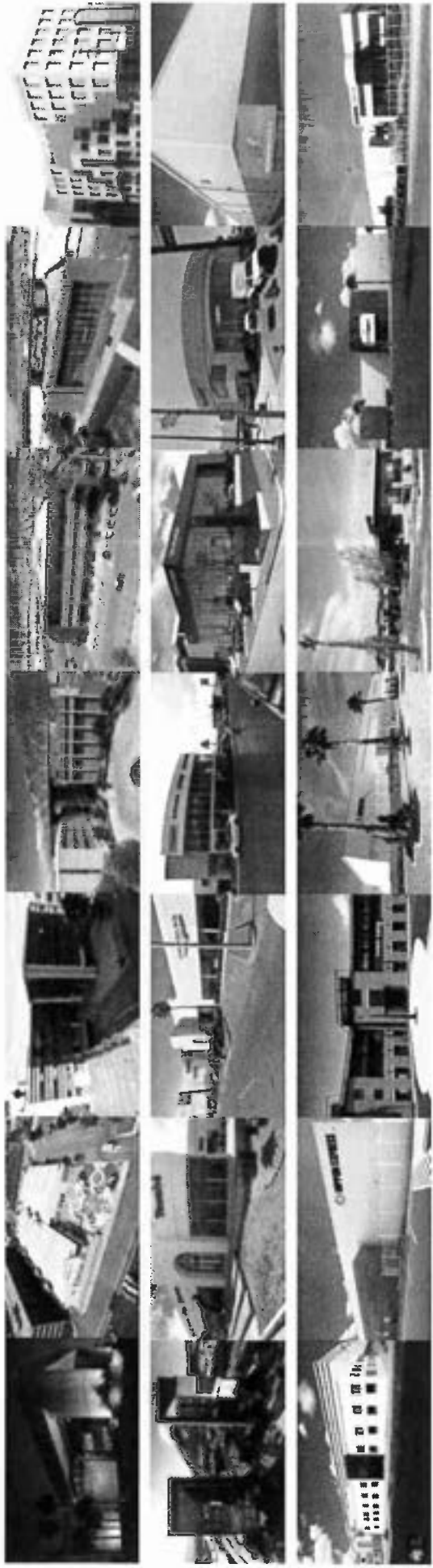


# Anexo II



# Anexo III

# fibramty



Marzo 31, 2017

**Asamblea Ordinaria y Extraordinaria  
de Tenedores de CBFIs con clave de  
pizarra FM TY 14**

# Orden del Día:

## ASUNTOS DE LA ASAMBLEA ORDINARIA

- I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2016 conforme a la Cláusula 4.3 inciso (a) del Fideicomiso.
- II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del Reporte Anual para el ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2016 conforme a la Cláusula 4.3 inciso (a) y la Cláusula 14.2 inciso (d) del Fideicomiso.
- III. Nombramiento y/o ratificación de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso y confirmación de independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3 inciso (a) del Fideicomiso.
- IV. Informe de Administrador Fibra Mty, S.C. en su carácter de administrador del Fideicomiso en cuanto a la estrategia de crecimiento de Fibra Mty.
- V. Propuesta, discusión y en su caso aprobación de una emisión adicional de CBFIs de conformidad con las cláusulas 3.2 y 4.3 inciso (d) del Fideicomiso y en su momento, la correspondiente actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales permanecerán en tesorería y podrán ser utilizados para llevar a cabo operaciones de compra de inmuebles.
- VI. Propuesta, discusión y en su caso aprobación de (i) un programa multivalor para la emisión y colocación de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (CEBURES) a ser emitidos por Fibra Mty, como emisor recurrente, (ii) la emisión adicional de CBFIs para ser utilizados en las ofertas públicas que se realicen al amparo de dicho programa multivalor, (iii) la inscripción preventiva de los CBFIs y de los CEBURES a ser colocados al amparo de dicho programa multivalor en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y (iv) en su momento, la correspondiente actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

## Orden del Día:

- VII. Propuesta, discusión, y en su caso, aprobación de (i) una emisión adicional de CBFIs de conformidad con las cláusulas 3.2 y 4.3 inciso (d) del Fideicomiso y en su momento, la correspondiente actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para implementar una oferta de suscripción de CBFIs adicionales para que los mismos sean suscritos por los actuales Tenedores y/o (ii) una primera colocación de CBFIs al amparo del programa multivalor mencionado en el punto VI inmediato anterior, y en su caso, delegación de facultades en los términos propuestos por Administrador Fibra Mty, S.C., en su carácter de administrador del Fideicomiso.

### ASUNTOS DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

- VIII. Propuesta, discusión y en su caso aprobación de un programa de recompra de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFIs), y en su caso, modificación en lo conducente al Fideicomiso para reflejar la implementación de dicho programa de conformidad con la cláusula 4.4, inciso (b) del mismo.

### ASUNTOS COMUNES DE LA ASAMBLEA ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA

- IX. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.





## Estados Financieros Anuales 2016.

Se propone a los Tenedores aprobar los estados financieros consolidados anuales auditados de Fibra Mty y su subsidiaria Administrador Fibra Mty por lo que respecta al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2016.

| Activo                                                    | Al 31 de<br>diciembre<br>de 2016 | Al 31 de<br>diciembre<br>de 2015 |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Activo circulante:</b>                                 |                                  |                                  |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                       | \$ 396,808                       | \$ 278,632                       |
| Cuentas por cobrar                                        | 4,858                            | 5,763                            |
| Impuestos por recuperar                                   | 185,846                          | 84,513                           |
| Otros activos circulantes                                 | 10,380                           | 4,020                            |
| <b>Total del activo circulante</b>                        | <b>597,892</b>                   | <b>372,928</b>                   |
| Mobiliario y equipo de oficina                            | 1,209                            | 700                              |
| Activos intangibles                                       | 13,510                           | 1,372                            |
| Propiedades de inversión                                  | 7,995,134                        | 4,537,061                        |
| Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión | 2,974                            | 1,931                            |
| Instrumentos financieros derivados                        | 21,028                           | 349                              |
| Otros activos                                             | 21,754                           | 4,393                            |
| <b>Total del activo no circulante</b>                     | <b>8,055,609</b>                 | <b>4,545,806</b>                 |
| <b>Total del activo</b>                                   | <b>\$8,653,501</b>               | <b>\$4,918,734</b>               |
| <b>Pasivo y patrimonio</b>                                |                                  |                                  |
| <b>Pasivo circulante:</b>                                 |                                  |                                  |
| Préstamos bancarios de corto plazo                        | \$ -                             | \$ 89,272                        |
| Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo        | 19,586                           | -                                |
| Intereses por pagar                                       | 3,728                            | 1,295                            |
| Cuentas por pagar                                         | 14,565                           | 23,029                           |
| Impuestos por pagar                                       | 7,806                            | 9,726                            |
| Depósitos de los arrendatarios                            | 6,395                            | 2,474                            |
| <b>Total del pasivo circulante</b>                        | <b>52,080</b>                    | <b>125,796</b>                   |
| Préstamos bancarios de largo plazo                        | 1,956,298                        | 637,032                          |
| Impuestos a la utilidad diferidos                         | 1,985                            | 930                              |
| Depósitos de los arrendatarios                            | 73,437                           | 40,768                           |
| <b>Total del pasivo</b>                                   | <b>2,083,800</b>                 | <b>804,526</b>                   |
| <b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>                 |                                  |                                  |
| Patrimonio contribuido                                    | 5,741,183                        | 3,527,537                        |
| Resultados acumulados                                     | 807,490                          | 586,322                          |
| Otros componentes de la utilidad integral                 | 21,028                           | 349                              |
| <b>Total del patrimonio</b>                               | <b>6,569,701</b>                 | <b>4,114,208</b>                 |
| <b>Total del pasivo y patrimonio</b>                      | <b>\$8,653,501</b>               | <b>\$4,918,734</b>               |



# Estados Financieros Anuales 2016.

Estados consolidados de utilidad integral

|                                                                         | 2016              | 2015              | 2014             |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Ingresos por arrendamiento de locales                                   | \$ 534,210        | \$ 304,851        | \$ 13,726        |
| Ingresos por cuotas de mantenimiento                                    | 47,271            | 33,185            | 1,670            |
| Ingresos por arrendamiento de estacionamientos                          | 17,075            | 14,446            | 547              |
| <b>Total de ingresos</b>                                                | <b>598,556</b>    | <b>352,482</b>    | <b>15,943</b>    |
| Mantenimiento y operación de inmuebles                                  | 58,244            | 33,493            | 1,604            |
| Honorarios de administración de inmuebles                               | 9,254             | 8,490             | 507              |
| Predial                                                                 | 8,146             | 3,819             | 118              |
| Seguros                                                                 | 2,165             | 1,641             | 111              |
| Servicios administrativos                                               | 51,851            | 32,793            | 1,281            |
| Servicios fiduciarios y gastos generales                                | 15,053            | 17,219            | 747              |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs                                          | 17,617            | 25,882            | -                |
| Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión                 | 313,315           | 528,695           | 7,162            |
| Ingresos financieros                                                    | 18,339            | 7,602             | 100              |
| Gastos financieros                                                      | 44,573            | 2,164             | -                |
| (Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta                      | (147,442)         | (7,487)           | 210              |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad                               | 575,865           | 755,791           | 19,047           |
| Impuestos a la utilidad                                                 | 1,056             | 930               | 31               |
| <b>Utilidad neta consolidada</b>                                        | <b>\$ 574,809</b> | <b>\$ 754,861</b> | <b>\$ 19,016</b> |
| Otros componentes de la utilidad integral:                              |                   |                   |                  |
| Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada: |                   |                   |                  |
| Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados               | 20,679            | 349               | -                |
| Total de otros componentes de la utilidad integral                      | 20,679            | 349               | -                |
| <b>Utilidad integral consolidada</b>                                    | <b>\$ 595,488</b> | <b>\$ 755,210</b> | <b>\$ 19,016</b> |
| Utilidad neta básica consolidada por CBFI                               | \$ 1.36           | \$ 2.51           | \$ 0.06          |
| Utilidad neta diluida consolidada por CBFI                              | \$ 1.36           | \$ 2.50           | \$ 0.06          |
| Promedio ponderado de CBFIs en circulación                              | 423,044,796       | 300,825,992       | 296,332,332      |



# Estados Financieros Anuales 2016.

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

|                                                           | Patrimonio   | Resultados acumulados | Otros componentes de la utilidad integral | Total del patrimonio de los fideicomitentes |
|-----------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Saldos al 25 de julio de 2014                             | \$ -         | \$ -                  | \$ -                                      | \$ -                                        |
| Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión         | 3,424,821    | 19,016                |                                           | 3,424,821<br>19,016                         |
| Utilidad neta e integral consolidada                      |              |                       |                                           |                                             |
| Saldos al 31 de diciembre de 2014                         | \$ 3,424,821 | \$ 19,016             | \$ -                                      | \$ 3,443,837                                |
| Patrimonio contribuido por adquisición de propiedades     | 86,343       |                       |                                           | 86,343                                      |
| Distribuciones a tenedores de CBFIs                       |              | (187,555)             |                                           | (187,555)                                   |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs                            | 16,823       |                       |                                           | 16,823                                      |
| Costos de emisión de patrimonio                           | (450)        |                       |                                           | (450)                                       |
| Utilidad integral consolidada:                            |              |                       |                                           |                                             |
| Utilidad neta consolidada                                 |              | 754,861               |                                           | 754,861                                     |
| Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados |              |                       | 349                                       | 349                                         |
| Utilidad integral consolidada                             |              | 754,861               | 349                                       | 755,210                                     |
| Saldos al 31 de diciembre de 2015                         | \$ 3,527,537 | \$ 586,322            | \$ 349                                    | \$ 4,114,208                                |
| Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión         | 2,203,085    |                       |                                           | 2,203,085                                   |
| Distribuciones a tenedores de CBFIs                       |              | (353,641)             |                                           | (353,641)                                   |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs                            | 11,489       |                       |                                           | 11,489                                      |
| Costos de emisión de patrimonio                           | (928)        |                       |                                           | (928)                                       |
| Utilidad integral consolidada:                            |              |                       |                                           |                                             |
| Utilidad neta consolidada                                 |              | 574,809               |                                           | 574,809                                     |
| Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados |              |                       | 20,679                                    | 20,679                                      |
| Utilidad integral consolidada                             |              | 574,809               | 20,679                                    | 595,488                                     |
| Saldos al 31 de diciembre de 2016                         | \$ 5,741,183 | \$ 807,490            | \$ 21,028                                 | \$ 6,569,701                                |

|                                                                                               | 2016        | 2015        | 2014        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Flujo de efectivo de actividades de operación                                                 |             |             |             |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad                                                     | \$ 575,865  | \$ 755,791  | \$ 19,047   |
| Partidas que no representan flujo de efectivo                                                 |             |             |             |
| Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento                                                   | (7,411)     | (995)       | (385)       |
| Comisión por arrendamiento                                                                    | 1,098       | 519         | -           |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs                                                                | 17,617      | 25,882      | -           |
| Depreciación y amortización                                                                   | 274         | 114         | -           |
| Ingresos financieros                                                                          | (18,339)    | (7,602)     | (100)       |
| Gastos financieros                                                                            | 44,573      | 2,164       | -           |
| Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria no realizada                                     | 152,843     | 8,032       | (85)        |
| Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión                                       | (313,315)   | (528,695)   | (7,162)     |
| Flujo de efectivo de las actividades de operación antes de cambios en las partidas operativas | 453,205     | 255,210     | 11,315      |
| Cuentas por cobrar                                                                            | 1,657       | (2,361)     | (3,132)     |
| Otros activos                                                                                 | (12,449)    | 244,399     | (251,951)   |
| Impuestos por recuperar, neto                                                                 | (102,949)   | 231,787     | (313,457)   |
| Cuentas por pagar                                                                             | (4,904)     | 3,610       | 4,538       |
| Depósitos de los arrendatarios                                                                | 28,812      | 18,760      | 19,965      |
| Efectivo generado (utilizado) en las actividades de operación                                 | 363,372     | 751,405     | (532,722)   |
| Impuestos a la utilidad pagados                                                               | -           | (31)        | -           |
| Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en las actividades de operación                   | 363,372     | 751,374     | (532,722)   |
| Flujo de efectivo de actividades de inversión                                                 |             |             |             |
| Adquisición de propiedades de inversión                                                       | (3,144,758) | (1,126,273) | (1,244,634) |
| Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión                                     | (1,043)     | (1,931)     | -           |
| Adquisición de mobiliario y equipo de oficina                                                 | (748)       | (559)       | (231)       |
| Adquisición de activos intangibles                                                            | (11,063)    | -           | (177)       |
| Efectivo restringido                                                                          | (4,958)     | -           | -           |
| Intereses cobrados                                                                            | 18,339      | 7,602       | 100         |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión                                  | (3,144,231) | (1,121,161) | (1,244,942) |
| Flujo de efectivo de actividades de financiamiento                                            |             |             |             |
| Obtención de préstamos bancarios                                                              | 1,180,220   | 749,736     | -           |
| Pago préstamos bancarios                                                                      | (91,524)    | -           | -           |
| Intereses pagados                                                                             | (35,372)    | (610)       | -           |
| Costos pagados para obtención de deuda                                                        | (11,958)    | (20,229)    | -           |
| Distribuciones a tenedores de CBFIs                                                           | (353,641)   | (187,555)   | -           |
| Recursos obtenidos de la emisión de CBFIs                                                     | 2,261,050   | -           | 2,012,501   |
| Recompra de CBFIs                                                                             | -           | -           | (931)       |
| Costos de emisión efectivamente pagados                                                       | (58,893)    | (5,565)     | (125,588)   |
| Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento                              | 2,889,882   | 535,777     | 1,885,982   |
| Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo                                           | 109,023     | 165,990     | 108,318     |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo                                  | 278,632     | 108,318     | -           |
| Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo      | 9,153       | 4,324       | -           |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo                                      | \$ 396,808  | \$ 278,632  | \$ 108,318  |



## Estados Financieros Anuales 2016.

Se propone a los Tenedores aprobar la aplicación de la utilidad neta consolidada de Fibra Mty y su subsidiaria Administrador Fibra Mty correspondiente al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016, en la forma y términos que se indica a continuación:

(cifras en miles de pesos)

|                                                                                                                      |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Utilidad neta consolidada del ejercicio 2016                                                                         | <b>574,809</b>   |
| Distribución de Efectivo realizadas y/o decretadas durante el ejercicio 2016                                         | <b>(353,641)</b> |
| Aplicación a la Utilidad Neta Consolidada Después de Distribuciones de Efectivo a la Cuenta de Resultados Acumulados | <b>221,168</b>   |



- Conforme a la sección 14.2(d) del Fideicomiso, es necesario que se someta a esta Asamblea para su discusión y en su caso aprobación el Reporte Anual de Fibra Mty por lo que respecta al ejercicio concluido el 31 de Diciembre de 2016 para su posterior presentación a la Bolsa Mexicana de Valores y a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de conformidad con la Circular Única de Emisoras.
- Los principales rubros sobre los que versa el Reporte Anual son los siguientes:
  - (i) los estados financieros anuales auditados de Fibra Mty por lo que respecta al ejercicio social concluido el 31 de Diciembre de 2016 y la carta de independencia del Auditor Externo con respecto a dicho ejercicio;
  - (ii) la información requerida conforme a la Circular Única de Emisoras; y
  - (iii) el Avalúo Periódico más reciente de los Activos Inmobiliarios realizado por un Valuador Independiente.
- Una copia del Reporte Anual que será presentado a la BMV y a la CNBV en o antes del 30 de Abril se encuentra a disposición de los Tenedores para consulta con el Representante Común.
- Se propone a los Tenedores aprobar el Reporte Anual en los términos presentados para su posterior presentación a la BMV y a la CNBV.

- Conforme a la sección 4.3(a) del Fideicomiso, es necesario que esta Asamblea ratifique y/o elija a los Miembros Independientes del Comité Técnico de Fibra Mty y/o confirme la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico de Fibra Mty.
- Se propone que la integración del Comité Técnico de Fibra Mty en la forma y Términos que se señalan a continuación, según la propuesta realizada por el Comité de Nominaciones de Fibra Mty:

| MIEMBRO PROPIETARIO                                 | MIEMBRO SUPLENTE                           |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| FEDERICO GARZA SANTOS                               | DAVID FRANCISCO GARZA SANTOS               |
| <b>(PRESIDENTE DEL COMITÉ TÉCNICO)</b>              |                                            |
| GUILLERMO ENRIQUE BABATZ TORRES                     | CARLOS FRANCISCO GARCÍA REYES              |
| ALBERTO FEDERICO TERRAZAS SEYFFERT                  | ENRIQUE GUILLERMO DE JESÚS TERRAZAS TORRES |
| EUGENIO SANTIAGO CLARIOND REYES                     | EUGENIO CLARIOND RANGEL                    |
| JUAN CARLOS CALDERÓN GUZMÁN                         | EMILIO JESÚS MARCOS CHARUR                 |
| BERNARDO LUIS GUERRA TREVIÑO                        | MAURICIO MORALES SADA                      |
| SANTIAGO PINSON CORREA                              | ANTONIO DE JESÚS SIBAJA LUNA               |
| <b>SECRETARIO NO MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO:</b>    |                                            |
| EDUARDO ELIZONDO SANTOS                             |                                            |
| <b>PROSECRETARIO NO MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO:</b> |                                            |
| ANDRÉS OCHOA BUNSOW                                 |                                            |

- Se propone confirmar y calificar la independencia de los señores ALBERTO FEDERICO TERRAZAS SEYFFERT, EUGENIO SANTIAGO CLARIOND REYES, BERNARDO LUIS GUERRA TREVIÑO, JUAN CARLOS CALDERÓN GUZMÁN, SANTIAGO PINSON CORREA, ENRIQUE GUILLERMO DE JESÚS TERRAZAS TORRES, EUGENIO CLARIOND RANGEL, MAURICIO MORALES SADA, EMILIO JESÚS MARCOS CHARUR y ANTONIO DE JESÚS SIBAJA LUNA como Miembros Independientes del Comité Técnico.

# PENDIENTE INTEGRAR



Dada la estrategia de crecimiento de Fibra Mty así como el dinamismo con el que se presentan las oportunidades de inversión en activos inmobiliarios, resulta conveniente el **contar con CBFIs disponibles en tesorería** (no suscritos ni pagados y por lo tanto no en circulación) de tal forma que en su momento, y en caso de que los términos y condiciones de los proyectos de adquisición de inmuebles sean convenientes para Fibra Mty y que por lo tanto sean aprobados por los órganos corporativos competentes, dichas transacciones se puedan liquidar total o parcialmente con CBFIs de Fibra Mty, momento a partir del cual se pondrían en circulación. La emisión de dichos CBFIs de tesorería en sí, no tiene efecto dilutorio alguno para los actuales Tenedores de CBFIs.

Al respecto, se propone el llevar a cabo una **emisión adicional de hasta 80,000,000 (ochenta millones) de CBFIs** al amparo del Fideicomiso, con el fin de que los mismos se mantengan en tesorería, para en su caso ser utilizados para liquidar total o parcialmente operaciones de compra de inmuebles.

Se propone **delegar en los señores Jorge Avalos Carpinteyro, Jaime Martínez Trigueros y/o Javier Llaca García**, para que lleven a cabo los trámites, promociones, gestiones y/o aclaraciones que sean necesarios o convenientes en relación con la emisión adicional de CBFIs aprobada en los párrafos anteriores.

Se propone el que Fibra Mty lleve a cabo la estructuración, implementación y puesta en marcha de un **programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”)** y de **certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con carácter revolvente (“CEBURES”)** hasta por un monto total autorizado de **\$10,000 Millones de Pesos (el “Programa”)**, y en su caso, para que lleve a cabo la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores (“**RNV**”), así como la inscripción preventiva de los CBFIs y CEBURES en el RNV bajo la modalidad de programa de colocación. El Programa tendría las características generales siguientes, en el entendido que las características definitivas se incluirán en el prospecto de colocación del Programa:

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Programa Multivalor:</b>    | Contempla emisiones tanto de CBFIs no amortizables, sin expresión de valor nominal (capital) o CEBURES (deuda) de largo plazo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Monto Total Autorizado:</b> | Hasta por un monto total autorizado de \$10'000,000,000.00 (diez mil millones de Pesos 00/100 moneda nacional), en forma combinada o su equivalente en Dólares o UDIs para el caso de los CEBURES.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Emisiones Recurrentes:</b>  | Al amparo del Programa, podrían realizarse tantas Emisiones de deuda (CEBURES) o capital (CBFIS) como sean determinadas por el Fiduciario Emisor (Fideicomiso Fibra Mty No. F/2157) sin exceder del Monto Total Autorizado del Programa. Se solicitará autorización de los formatos de suplementos informativos, avisos, títulos y documentos con información clave para la inversión para llevar a cabo emisiones al amparo del Programa bajo la modalidad de emisora recurrente. |
| <b>Vigencia del Programa:</b>  | 5 años contados a partir de su autorización por la CNBV.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## VI Programa Multivalor.

### PROPUESTA DE RESOLUTIVOS:

Se aprueba que Fibra Mty lleve a cabo la **estructuración e implementación de un programa de colocación de CBFIs y de CEBURES con carácter revolvente, hasta por un monto total autorizado de \$10'000,000,000.00 (diez mil millones de Pesos 00/100 moneda nacional) en forma combinada o su equivalente en Dólares o UDIs para el caso de los CEBURES**, y que obtenga las autorizaciones correspondientes para la implementación y puesta en marcha de dicho Programa, incluyendo la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores, así como la inscripción preventiva de los CBFIs y CEBURES en el Registro Nacional de Valores bajo la modalidad de programa de colocación mismo Programa que tendría las características generales que han quedado señaladas, en el entendido que las características definitivas se incluirán en el prospecto de colocación del Programa.

Se aprueba que junto con la solicitud para el establecimiento del Programa, se solicite autorización a la CNBV de los formatos de suplementos informativos, avisos, títulos y documentos con información clave para la inversión para llevar a cabo emisiones y/o colocaciones al amparo del Programa bajo la modalidad de emisora recurrente.

Se aprueba, que sujeto a la autorización y observaciones que en su caso expida la CNBV, BMV, Indeval y demás autoridades competentes, se modifique de tiempo en tiempo el Título de los CBFIs y se instruya al Fiduciario y al Representante Común para que lleven a cabo todos los actos y gestiones necesarios ante el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. para depositar el nuevo Título y canjear, cuando sea necesario o conveniente, el título actualmente depositado ante dicha institución, por otro nuevo Título modificado.

Se aprueba, delega y faculta al Comité Técnico para que determine las características definitivas de los CBFIs que se coloquen y suscriban al amparo del Programa, así como los términos y condiciones que no sean aprobados por la Asamblea de Tenedores que apruebe la Emisión de CBFIs al amparo del Programa y el número de los mismos.

**Se aprueba la emisión adicional de hasta 850,000,000,000 (ochocientos cincuenta millones) de CBFIs por parte de Fibra Mty, los cuales permanecerán en tesorería** y podrán ser utilizados en las ofertas públicas que se realicen al amparo de dicho programa multivalor.



Conforme a la estrategia de crecimiento de Fibra Mty, resulta conveniente el que Fibra Mty lleve a cabo **(i)** una emisión adicional de CBFIs para la implementación de una oferta de suscripción de CBFIs a ser suscritos por los actuales Tenedores y/o **(ii)** una primera colocación de CBFIs al amparo del programa multivalor mencionado en el punto VI inmediato anterior.

Consideramos que **existen las condiciones de mercado apropiadas para que Fibra Mty implemente alguna de las estrategias antes mencionadas**, y ello sería consistente con la estrategia de crecimiento de Fibra Mty.

***Se propone el que en una asamblea de Tenedores posterior se determinen los términos y condiciones particulares conforme a los cuales dicha estrategia será implementada***, incluyendo en su caso (i) el número de CBFIs a ser emitidos para la implementación de una oferta de suscripción de CBFIs y/o (ii) el número de CBFIs a ser colocados en la primera colocación de CBFIs al amparo del programa multivalor; así como los mecanismos, procedimientos y otros aspectos específicos de la estrategia que se adopte.

Recientemente la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, publicó en el Diario Oficial de la Federación la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017 y su anexo 19, bajo la cual **se autorizó a las FIBRAS a adquirir sus propios CBFIs**, siempre que se cumpla con los requisitos siguientes:

- (1) Los certificados adquiridos sumados a los que hubiesen adquirido previamente, **no deberán exceder del 5% de la totalidad de los certificados emitidos;**
- (2) Los certificados adquiridos **deberán cancelarse o recolocarse dentro de un plazo máximo de un año**, contado a partir del día de la adquisición. En el caso de que la adquisición de certificados propios se haga con recursos que se obtengan a través de la emisión de obligaciones convertibles en certificados, el plazo máximo deberá ser el de la emisión de dichas obligaciones.
- (3) La inversión en certificados propios, valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, **no deberá exceder en su conjunto del 30% del patrimonio del fideicomiso.**
- (4) Se deberán reconocer los rendimientos que generen los certificados, durante el periodo de tenencia, para determinar el resultado fiscal del ejercicio a que se refiere el artículo 188, fracción I de la Ley del ISR.

Las FIBRAS deberán observar, en **la medida aplicable, las disposiciones que la LMV y la Circular Única de Emisoras contemplan para las sociedades anónimas bursátiles** en materia de recompra de acciones propias.

**Razones principales para utilizar el fondo de recompra:**

- 1) Darle liquidez a los CBFIs con lo que el precio tiende a ser un precio razonable de mercado.
- 2) Si existe algún descuento a nuestro *Net Asset Value* que por consecuencia, la recompra de algún paquete de tamaño importante, nos brinde un mayor rendimiento que nuestro CAP implícito.

**PROPUESTA DE RESOLUTIVOS:**

Se aprueba que Fibra Mty implemente un **programa para la adquisición de CBFIs propios**, de conformidad con las disposiciones legales vigentes aplicables, incluyendo sin limitar de conformidad con la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017 y de conformidad con las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única de Emisoras.

Se aprueba el llevar a cabo una **modificación al Fideicomiso, a fin de contemplar en los fines del mismo la implementación del programa de recompra de CBFIs propios de Fibra Mty**, incluyendo en el mismo las disposiciones que sean necesarias y/o convenientes, en el entendido de que previo a que se lleve la modificación al fideicomiso antes referida, se buscará contar con la aprobación, visto bueno o no objeción de la CNBV con respecto al contenido de dichas modificaciones.

Se aprueba y autoriza para que el programa de recompra de CBFIs propios de Fibra Mty y su implementación de tiempo en tiempo se ajusten y modifiquen de tal forma que los mismos cumplan con las disposiciones legales vigentes y se atiendan las observaciones que en su momento realicen las autoridades en materia de valores, incluyendo sin limitar la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores y S.D. Indeval, Institución Para el Depósito de Valores.

Se aprueba que, **previo a la implementación y operación del programa de recompra, el Comité Técnico de Fibra Mty deberá elaborar y aprobar las políticas de operación de dicho programa de recompra, y dichas políticas a su vez deberán someterse a la aprobación de los Tenedores reunidos en asamblea**, en el entendido que, en caso de ser necesario conforme a la legislación aplicable, dichas políticas de operación deberán presentarse ante las autoridades correspondientes.

Se propone ***nombrar como delegados especiales de la Asamblea*** a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Fernando José Vizcaya Ramos, Héctor Eduardo Vázquez Abén, Juan Carlos Montero López, Mayra Karina Bautista Gómez, Alfredo Rodríguez Ruíz, Eduardo Elizondo Santos, Diego Salvador Bracamonte Uzal, Ricardo González Delgadillo, Jorge Avalos Carpinteyro, Javier Llaca García, Jaime Martínez Trigueros, Mario Rafael Esquivel Perpuli, Nabor Medina Garza y/o cualquier otro representante legal del representante común y/o del Administrador y/o del Fiduciario.

3. Copia autenticada por el secretario de la asamblea de tenedores celebrada el 7 de julio de 2017.

**Fiduciario**

EL SUSCRITO, EN MI CARÁCTER DE APODERADO DEL REPRESENTANTE COMÚN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LOS DENOMINADOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "FMTY 14" AUTENTIFICO QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL DEL ACTA QUE SE LEVANTÓ CON MOTIVO DE LA SESIÓN DE LA ASAMBLEA ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE TENEDORES CELEBRADA EL 7 DE JULIO DE 2017 LA CUAL CONSTA DE DOCE HOJAS TAMAÑO CARTA CON TEXTO EN EL ANVERSO Y SIN TEXTO EN EL REVERSO. LOS ANEXOS CORRESPONDIENTES SE DETALLAN A CONTINUACIÓN:

**ANEXO I.-** UNA HOJA TAMAÑO CARTA CON TEXTO EN EL ANVERSO Y SIN TEXTO EN EL REVERSO.

**ANEXO II.-** UNA HOJA TAMAÑO CARTA CON TEXTO EN EL ANVERSO Y SIN TEXTO EN EL REVERSO.

**ANEXO III.-** TRES HOJAS TAMAÑO CARTA CON TEXTO EN EL ANVERSO Y SIN TEXTO EN EL REVERSO.

**ANEXO IV.-** CIENTO SEIS HOJAS TAMAÑO CARTA CON TEXTO EN EL ANVERSO Y SIN TEXTO EN EL REVERSO.

Ciudad de México, a 14 de julio de 2017

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

  
**Lic. José Luis Urrea Saucedá**  
**Apoderado**



**ACTA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LOS DENOMINADOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "FMTY 14" EMITIDOS POR BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 2157, DONDE FIBRA MTY, S.A.P.I., DE C.V., ACTÚA COMO FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR, Y MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, ACTÚA EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LOS DENOMINADOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS.**

En la Ciudad de México, siendo las 12:00 horas del 7 de julio de 2017, se reunieron en el domicilio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma Número 284, Piso 9, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, que corresponde a las oficinas de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su calidad de representante común (el "Representante Común") de los tenedores (los "Tenedores") de los certificados bursátiles fiduciarios de los denominados certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con clave de pizarra "FMTY 14" (los "Certificados Bursátiles" o "CBFIs"), emitidos por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su calidad de fiduciario (el "Fiduciario") en el contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número 2157, de fecha 25 de julio de 2014, según el mismo fue íntegramente modificado con fecha 1° de diciembre de 2014 (el "Fideicomiso" o "Fibra Mty"), en donde Fibra Mty, S.A.P.I., de C.V., actúa como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar (en adelante el "Fideicomitente"), las personas que se identificaron como Tenedores y que se indican en la lista de asistencia que debidamente firmada se agrega a la presente acta como **Anexo I**, con el objeto de celebrar una Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles (la "Asamblea") a la cual fueron previa y debidamente citados mediante primera convocatoria publicada el 21 de junio de 2017 en el periódico "El Financiero", copia de la cual se anexa a la presente como **Anexo II**, de conformidad con el artículo 68 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV") y el artículo 218 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (la "LGTOC"), así como con el título que ampara la emisión de dichos Certificados Bursátiles (el "Título").

Presidió la Asamblea el representante común de los Tenedores, representado por el licenciado José Luis Urrea Saucedo (el "Presidente") y, por designación unánime de los presentes, actuó como secretario de la misma el licenciado Juan Carlos Montero López (el "Secretario"), quien se encontraba presente como invitado. Asimismo, se hace constar que se encontraban también presentes como invitados los señores Jorge Avalos Carpinteyro, Javier Llaca García y Eduardo Elizondo Santos por parte de Administrador Fibra Mty, S.C. ("Administrador Fibra Mty") en su carácter de administrador de Fibra Mty; el señor Jesús Enrique Argüello Tejada por parte del Fiduciario; y las señoritas Andrea Patricia Gómez Córdova y Karina Zamora Ochoa, como invitadas por parte del Representante Común.

El Presidente designó como escrutadores a los licenciados Juan Carlos Montero López y Andrea Patricia Gómez Córdova, quienes después de aceptar su cargo y de examinar las constancias entregadas por los Tenedores y demás documentos exhibidos por los mismos para acreditar su personalidad, hicieron constar que se encontraban debidamente representados en la Asamblea **389,878,625 (trescientos ochenta y nueve millones ochocientos setenta y ocho mil seiscientos veinticinco)** Certificados Bursátiles de un total de **515,130,292 (quinientos quince millones ciento treinta mil doscientos noventa y dos)** que se encuentran actualmente en circulación, es decir, el **75.69% (setenta y cinco punto sesenta y nueve por ciento)** de los referidos Certificados Bursátiles actualmente en circulación.

Acto seguido, el Presidente manifestó a los presentes que de la lista de asistencia y de la certificación de los escrutadores se desprende la existencia del *quorum* necesario para la instalación y celebración de la presente Asamblea, de conformidad con lo establecido en el Título y conforme a lo dispuesto en los artículos 219 y 220 de la LGTOC.

En virtud de lo anterior, el Presidente declaró legalmente instalada la presente Asamblea y, en consecuencia, válidos los acuerdos que en la misma se adopten, con lo cual estuvieron de acuerdo todos los presentes.

Los términos utilizados con mayúscula o mayúscula inicial que no sean definidos en la presente acta, nombres propios o vocablos de inicio de oración tendrán el significado que a los mismos se les atribuye en los Documentos de la Operación (según dicho término se define en el Fideicomiso).

A solicitud del Presidente, el Secretario procedió a dar lectura al orden del día incluido en la publicación de la convocatoria correspondiente y que a la letra dice:

### ORDEN DEL DÍA

#### ASUNTOS DE LA ASAMBLEA ORDINARIA

- I. Discusión y en su caso aprobación de una propuesta para llevar a cabo una primer oferta pública y colocación de CBFIs al amparo del programa multivalor de Fibra Mty, como emisor recurrente, que le permite emitir y ofertar tanto CBFIs como certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (CEBURES), según dicho programa fue aprobado por los Tenedores en asamblea de fecha 31 de marzo de 2017, y autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en fecha 24 de mayo de 2017, por un monto de hasta \$1,500,000,000.00 (mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), y a un precio de oferta igual o superior a \$12.35 (doce Pesos 35/100 M.N.) por CBFI. Lo anterior conforme a la cláusula 3.2, el inciso (d) de la cláusula 4.3 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso.
- II. Discusión y en su caso aprobación de una propuesta para nombrar y designar a un nuevo miembro propietario del Comité Técnico de Fibra Mty, y su respectivo suplente, y calificación de independencia de dicho miembro, conforme al numeral (ii) de la cláusula 5.2 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso.

#### ASUNTOS DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

- III. Propuesta, discusión y en su caso aprobación de la política de operación del programa de recompra de CBFIs de Fibra Mty y de las modificaciones conducentes al contrato de Fideicomiso y, en su caso, a los demás Documentos de la Operación, según dicho programa fue aprobado por los Tenedores en asamblea de fecha 31 de marzo de 2017 y/o cualesquiera otras modificaciones al contrato de Fideicomiso y, en su caso, a los demás Documentos de la Operación, que se sometan a la aprobación de la Asamblea. Acciones y resoluciones al respecto.

#### ASUNTOS COMUNES DE LA ASAMBLEA ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA

- IV. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.



Una vez aprobado por unanimidad de los presentes el orden del día transcrito con anterioridad, se procedió a su desahogo en los términos descritos a continuación:

- I. **Discusión y en su caso aprobación de una propuesta para llevar a cabo una primer oferta pública y colocación de CBFIs al amparo del programa multivalor de Fibra Mty, como emisor recurrente, que le permite emitir y ofertar tanto CBFIs como certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (CEBURES), según dicho programa fue aprobado por los Tenedores en asamblea de fecha 31 de marzo de 2017, y autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en fecha 24 de mayo de 2017, por un monto de hasta \$1'500,000,000.00 (mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), y a un precio de oferta igual o superior a \$12.35 (doce Pesos 35/100 M.N.) por CBFI. Lo anterior conforme a la cláusula 3.2, el inciso (d) de la cláusula 4.3 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso.**

Para el desahogo del primer punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al señor Jorge Avalos Carpinteyro, quien en representación de Fibra Mty y como Director General de Administrador Fibra Mty, señaló a los Tenedores presentes que, en relación con el programa multivalor para la emisión y colocación de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (CEBURES) de Fibra Mty como emisor recurrente (el "Programa") que fue aprobado por los Tenedores en asamblea de fecha 31 de marzo de 2017 y autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") en fecha 24 de mayo de 2017, Fibra Mty pretende llevar a cabo una primera colocación de CBFIs por un monto de hasta \$1'500,000,000.00 (mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), al amparo del Programa y por un número total de hasta 105,615,209 (ciento cinco millones seiscientos quince mil doscientos nueve) CBFIs sin incluir la opción de sobreasignación, y de hasta 121,457,490 (ciento veintiún millones cuatrocientos cincuenta y siete mil cuatrocientos noventa) CBFIs incluyendo la opción de sobreasignación, los cuales, serían objeto de una oferta pública primaria en México, considerando un precio de oferta igual o superior a \$12.35 (doce Pesos 35/100 M.N.) por CBFI, sometiendo lo anterior a la aprobación de los Tenedores presentes, en el entendido que dicha colocación, así como en los términos, condiciones y características de la misma estarían sujetos a las observaciones que en su momento pudiera tener la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV"), la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV"), y la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., (el "Indeval"):

Al respecto, continuó señalando el señor Avalos que los términos, condiciones y características que se proponen para llevar a cabo dicha primera colocación de CBFIs al amparo del Programa, son los que se señalan a continuación:

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fiduciario Emisor:</b>                                              | Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, actuando como fiduciario del Fideicomiso irrevocable de inversión en bienes raíces No. F/2157 (el "Fiduciario Emisor").                                                                                  |
| <b>Fideicomitente:</b>                                                 | Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V. (el "Fideicomitente").                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Fideicomisarios en Primer Lugar:</b>                                | Los tenedores de los CBFIs.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Administrador:</b>                                                  | Administrador Fibra Mty, S.C. (el "Administrador"), entidad 99.99% propiedad del Fiduciario Emisor.                                                                                                                                                                                            |
| <b>Monto Total Autorizado del Programa con carácter de revolvente:</b> | Hasta \$10'000,000,000.00 (diez mil millones de Pesos 00/100 M.N) en forma combinada o su equivalente en Unidades de Inversión o en Dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, para el caso de los Cebures. Mientras el Programa continúe vigente, podrán colocarse hasta |

**Vigencia del Programa**

**Tipo de Oferta:**

**Tipo de Valor:**

**Acto Constitutivo:**

**Clave de Pizarra:**

**Número de CBFIs materia de la Oferta Pública:**

**Número de CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación para la Oferta Pública:**

**Número de CBFIs en circulación al completarse la Oferta Pública:**

**Denominación:**

**Mecanismo de Asignación:**

**Número de Emisión al**

**Amparo del Programa:**

**Monto Total de la Oferta Pública:**

**Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública de los CBFIs:**

**Fecha de Oferta Pública de los CBFIs:**

**Fecha de Cierre de Libro de los CBFIs:**

**Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con**

850,000,000 (ochocientos cincuenta millones) de CBFIs y realizarse tantas Emisiones de Cebures al amparo del Programa como sean determinadas por el Fiduciario Emisor, sin exceder del Monto Total Autorizado del Programa.

5 (cinco) años contados a partir de la fecha de la autorización del Programa otorgada por la CNBV.

Oferta pública primaria en México.

Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs")

Los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 2157 (según el mismo ha sido modificado, el "Fideicomiso" o el "Contrato de Fideicomiso", según corresponda) de fecha 25 de julio de 2014 celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, mismo Contrato de Fideicomiso que fue re expresado e íntegramente modificado en fecha 1 de diciembre de 2014.

"FMTY 14".

Hasta 105,615,209 (ciento cinco millones seiscientos quince mil doscientos nueve) CBFIs, sin incluir la Opción de Sobreasignación, y hasta 121,457,490 (ciento veintiún millones cuatrocientos cincuenta y siete mil cuatrocientos noventa) CBFIs, incluyendo la Opción de Sobreasignación para la Oferta Pública, considerando un precio de oferta igual o superior a \$12.35 (doce Pesos 35/100 M.N.) por CBFI.

Hasta 15,842,281 (quince millones ochocientos cuarenta y dos mil doscientos ochenta y un) CBFIs.

Hasta 620,745,501 (seiscientos veinte millones setecientos cuarenta y cinco mil quinientos un) CBFIs (asumiendo que la Opción de Sobreasignación no fue ejercida), y hasta 636,587,782 (seiscientos treinta y seis millones quinientos ochenta y siete mil setecientos ochenta y dos) CBFIs (asumiendo que la Opción de Sobreasignación fue ejercida).

Los CBFIs estarán denominados en Pesos.

Construcción de libro, asignación discrecional.

Primera Emisión.

Hasta \$1'500,000,000.00 (mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.) considerando la Opción de Sobreasignación y hasta \$1'304,347,831.15 (mil trescientos cuatro millones trescientos cuarenta y siete mil ochocientos treinta y un Pesos 15/100 M.N.) sin considerar la Opción de Sobreasignación.

[9] de [agosto] de 2017.

[10] de [agosto] de 2017.

[10] de [agosto] de 2017.

[10] de [agosto] de 2017.

**fines Informativos de los CBFIs:**

**Fecha de Emisión de los CBFIs:**

**Fecha de Registro en la BMV:**

**Fecha de Liquidación de los CBFIs:**

**Precio de Colocación de los CBFIs:**

[11] de [agosto] de 2017.

[11] de [agosto] de 2017.

[15] de [agosto] de 2017.

El precio de colocación mínimo será de \$12.35 (doce Pesos 35/100 M.N.) por cada CBFi. El precio de colocación definitivo tomará en consideración lo siguiente: (i) el monto de demanda presentada por cada uno de los posibles participantes en la Oferta, (ii) los montos de demanda correspondientes a cada uno de los diferentes niveles de precios de los CBFIs objeto de la Oferta, (iii) las ofertas sujetas a números máximos y/o mínimos de CBFIs y precios máximos respecto de los CBFIs que los clientes propios presenten a los Intermediarios Colocadores, y (iv) la calidad de la demanda.

**Recursos Netos Derivados de la Oferta Pública:**

Aproximadamente \$1'473,749,989.00 (mil cuatrocientos setenta y tres millones setecientos cuarenta y nueve mil novecientos ochenta y nueve Pesos 00/100 M.N.) considerando la Opción de Sobreasignación y \$1'281,521,744.00 (mil doscientos ochenta y un millones quinientos veintidós mil setecientos cuarenta y cuatro Pesos 00/100 M.N.) sin considerar la Opción de Sobreasignación. Ver Sección "VIII. Gastos Relacionados con la Oferta" del Suplemento.

**Patrimonio del Fideicomiso:**

El Patrimonio del Fideicomiso está conformado, entre otros, por los siguientes activos: (a) los Activos Inmobiliarios, incluyendo enunciativamente en la forma de derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Propiedades a través de los cuales se mantengan los Activos Inmobiliarios; (b) las cantidades depositadas en las cuentas del fideicomiso y las inversiones permitidas (y cualesquiera rendimientos generados por las mismas); (c) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación o rendimiento de los Activos Inmobiliarios; (d) las partes sociales representativas del capital del Administrador y cualquier derecho patrimonial y/o corporativo derivado de las mismas; y (e) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o adquiera en el futuro de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

**Características Relevantes del Portafolio Inmobiliario:**

Las propiedades sobre las cuales somos propietarios directa o indirectamente son 42 (cuarenta y dos). Ver el apartado "Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso – Inmuebles propiedad del fideicomiso" del Prospecto y la Sección "III. Acontecimientos Recientes" del Suplemento.

**Derechos que Confieren a los Tenedores:**

Cada CBFi emitido al amparo del Programa otorgará iguales derechos corporativos y económicos a su Tenedor. Cada Tenedor tendrá derecho a asistir y votar en la Asamblea de



Tenedores. Asimismo, (a) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán derecho a (i) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores, y (ii) solicitar que se aplase una Asamblea de Tenedores por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a la votación sobre cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (b) por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación de los cuales sean titulares, ya sea en forma individual o en conjunto, los Tenedores tendrán derecho a designar o, según corresponda, revocar el nombramiento de un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente; (c) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 15% (quince por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de los miembros del Comité Técnico o el Administrador por incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso; y (d) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 20% (veinte por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán derecho a oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores.

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Distribuciones:</b>                          | El Fiduciario distribuirá entre los Tenedores de los CBFIs que se emitan al amparo del Programa cuando menos una vez al año, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso.                                                                                                              |
| <b>Fuente de Pago:</b>                          | Las Distribuciones y los pagos al amparo de los CBFIs que se emitan al amparo del Programa serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Garantía:</b>                                | Los CBFIs son quirografarios por lo que no cuentan con garantía real o personal alguna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Amortización de los CBFIs:</b>               | Los CBFIs serán no amortizables y el Fideicomiso no estará obligado a amortizar dichos CBFIs a los Tenedores. Los CBFIs tendrán la misma vigencia que el Contrato de Fideicomiso.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Lugar y Forma de Pago de Distribuciones:</b> | Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval. No existe obligación de pago de principal ni de intereses. |
| <b>Régimen Fiscal:</b>                          | El Fideicomiso se regulará por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y recibirá el tratamiento fiscal previsto en dichos numerales.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Depositario:</b>                             | Indeval.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Posibles Adquirentes:</b>                    | Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en                                                                                                                                                                                                                      |



**Restricciones a la adquisición de CBFIs**

el Suplemento y en el Prospecto, y en especial, la incluida bajo el apartado "Factores de Riesgo".

**Calidad crediticia:**

Ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad de 10% o más de los CBFIs en circulación, sin la autorización previa del Comité Técnico.

**Legislación Aplicable y Jurisdicción:**

De conformidad con las disposiciones legales aplicables, los CBFIs no requieren una calificación respecto de su calidad crediticia por parte de una agencia calificadora de valores, autorizada para tales efectos por la CNBV. Por lo tanto, mientras los CBFIs no reciban dicha calificación, los inversionistas potenciales deberán llevar a cabo su propio análisis sobre la información incluida en el Suplemento y en el Prospecto, sobre los riesgos aplicables.

Los CBFIs que se emitan al amparo del Programa se registrarán e interpretarán conforme a la legislación mexicana aplicable. El Fiduciario Emisor, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de los CBFIs, los Tenedores, se someterán a la jurisdicción de los tribunales federales competentes con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los CBFIs, cualquier asamblea de Tenedores, y/o cualquier documento relacionado con la Emisión, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

**Representante Común:**

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

Así mismo, se señaló que tanto los tiempos como las condiciones y características particulares conforme a los cuales pretende materializarse la oferta y colocación antes referidos, pudieran ajustarse en función de las condiciones de mercado.

Una vez presentado lo anterior, la Asamblea de Tenedores, adoptó por unanimidad de votos de los presentes los siguientes:

**ACUERDOS**

**PRIMERO.** Se aprueba que Fibra Mty, a través del Fiduciario, lleve a cabo una primera colocación de CBFIs por un monto de hasta \$1'500,000,000.00 (mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), al amparo del Programa y por un número total de hasta 105,615,209 (ciento cinco millones seiscientos quince mil doscientos nueve) CBFIs sin incluir la opción de sobreasignación, y de hasta 121,457,490 (ciento veintiún millones cuatrocientos cincuenta y siete mil cuatrocientos noventa) CBFIs incluyendo la opción de sobreasignación, los cuales, serían objeto de una oferta pública primaria en México, misma colocación de CBFIs que deberá llevarse a cabo considerando un precio de oferta igual o superior a \$12.35 (doce Pesos 35/100 M.N.) por CBFi y conforme a los términos, condiciones y características que han quedado señalados, en el entendido que dicha colocación, así como los términos, condiciones y características de la misma estarían sujetos a las observaciones que en su momento pudiera tener la CNBV, la BMV y/o Indeval.

**SEGUNDO.** Se autoriza e instruye al Fiduciario y al Representante Común para que en su momento presenten cualquier solicitud, escrito, actualización, notificación, gestión o trámite ante

la CNBV, la BMV, Indeval y/o cualquier otra persona, entidad o autoridad en relación con la primera colocación de CBFIs al amparo del Programa que ha sido aprobada, incluyendo pero sin limitar cualquier solicitud que tenga por objeto inscribir definitivamente los valores objeto de la colocación en el Registro Nacional de Valores ("RNV").

**TERCERO.** Se autoriza a Fibra Mty, al Fiduciario y al Representante Común la formalización, suscripción y/o celebración de cualquier escrito, suplemento informativo preliminar y/o definitivo, actualización, aviso, certificación, instrucción, canje, anexo, notificación, acuerdo, convenio, contrato o título de crédito, así como cualquier acto jurídico necesario o conveniente en general para dar cumplimiento a los acuerdos anteriores, en relación con la primera colocación de CBFIs al amparo del Programa que ha sido aprobada.

**CUARTO.** Se autoriza e instruye al Fiduciario y al Representante Común para que lleven a cabo todos los actos y gestiones necesarios para llevar a cabo el depósito del nuevo título que ampare los CBFIs objeto de la primera colocación al amparo del Programa y/o a realizar cualquier canje de dicho título o del título actualmente depositado ante Indeval.

**QUINTO.** Se aprueba, delega y faculta al Comité Técnico y en lo individual a los señores Jorge Avalos Carpiñeyro, Jaime Martínez Trigueros y/o Javier Liaca García, para que en relación con el Programa y/o con la primera colocación de CBFIs al amparo del mismo que ha sido aprobada, cualquiera de ellos en su calidad de funcionarios de Administrador Fibra Mty, determine aquellos términos y/o condiciones que no hayan sido determinados por esta Asamblea de Tenedores, así como en su caso ajuste el monto, precio, fecha de la oferta y otras características particulares en función de las condiciones de mercado.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

**II. Discusión y en su caso aprobación de una propuesta para nombrar y designar a un nuevo miembro propietario del Comité Técnico de Fibra Mty, y su respectivo suplente, y calificación de independencia de dicho miembro, conforme al numeral (ii) de la cláusula 5.2 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso.**

En desahogo del segundo punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al señor Eduardo Elizondo Santos, quien en su calidad de Director Jurídico de Administrador Fibra Mty, sometió a la aprobación de los Tenedores presentes una propuesta de Administrador Fibra Mty para nombrar y designar al señor Andres Ochoa Bünsow como miembro propietario del Comité Técnico de Fibra Mty designado con el carácter de miembro independiente, y al señor Alberto Eugenio Garza Santos como su respectivo suplente, este último designado con el carácter de miembro no independiente.

Al respecto se comentó que, en caso de que el miembro suplente designado con el carácter de no independiente compareciera en alguna sesión del Comité Técnico a la toma de alguna decisión que requiera un determinado porcentaje de votos de miembros independientes, su voto se considerará como el de un miembro no independiente.

Continuó señalando el señor Elizondo que el señor Andres Ochoa Bünsow reúne las características de independencia señaladas en los artículos 24 segundo párrafo y 26 de la LMV, por lo que propuso a los Tenedores calificar y confirmar la independencia del mismo.

Una vez presentado lo anterior, la Asamblea de Tenedores, adoptó por unanimidad de votos de los presentes los siguientes:

## ACUERDOS

**SEXTO.** Se aprueba el nombramiento y designación del señor Andres Ochoa Bünsow como miembro propietario del Comité Técnico de Fibra Mty, y al señor Alberto Eugenio Garza Santos como su respectivo suplente.

**SÉPTIMO.** Se califica la independencia del señor Andres Ochoa Bünsow por reunir las características de independencia señaladas en la LMV, en la forma y términos que se describen en la presente acta.

**OCTAVO.** En virtud de los acuerdos anteriores, se toma nota que a partir de este momento el Comité Técnico de Fibra Mty queda integrado de la siguiente manera:

| Miembro Propietario                                                                         | Miembro Suplente                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>Federico Garza Santos</b><br>Presidente del Comité Técnico<br>(miembro no independiente) | <b>David Francisco Garza Santos</b>                               |
| <b>Guillermo Enrique Babatz Torres</b><br>(miembro no independiente)                        | <b>Carlos Francisco García Reyes</b>                              |
| <b>Alberto Federico Terrazas Seyffert</b><br>(miembro independiente)                        | <b>Enrique Guillermo De Jesús Terrazas Torres</b>                 |
| <b>Eugenio Santiago Clariond Reyes</b><br>(miembro independiente)                           | <b>Eugenio Clariond Rangel</b>                                    |
| <b>Bernardo Luis Guerra Treviño</b><br>(miembro independiente)                              | <b>Mauricio Morales Sada</b>                                      |
| <b>Juan Carlos Calderón Guzmán</b><br>(miembro independiente)                               | <b>Emilio Jesús Marcos Charur</b>                                 |
| <b>Santiago Pinsón Correa</b><br>(miembro independiente)                                    | <b>Antonio de Jesús Sibaja Luna</b>                               |
| <b>Andres Ochoa Bünsow</b><br>(miembro independiente)                                       | <b>Alberto Eugenio Garza Santos</b><br>(miembro no independiente) |

Secretario no miembro del Comité Técnico: Eduardo Elizondo Santos.  
Prosecretario miembro del Comité Técnico: Andres Ochoa Bünsow.



No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

**III. Propuesta, discusión y en su caso aprobación de la política de operación del programa de recompra de CBFIs de Fibra Mty y de las modificaciones conducentes al contrato de Fideicomiso y, en su caso, a los demás Documentos de la Operación, según dicho programa fue aprobado por los Tenedores en asamblea de fecha 31 de marzo de 2017 y/o cualesquiera otras modificaciones al contrato de Fideicomiso y, en su caso, a los demás Documentos de la Operación, que se sometan a la aprobación de la Asamblea. Acciones y resoluciones al respecto.**

En desahogo del tercer punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al señor Jorge Avalos Carpinteyro, quien en su calidad de Director General de Administrador Fibra Mty, recordó a los presentes que en asamblea de fecha 31 de marzo de 2017, se aprobó el que Fibra Mty implemente un programa de recompra de CBFIs propios en términos de la legislación aplicable, habiéndose acordado en dicha asamblea que previo a la operación e implementación de dicho programa de recompra, se someterían las políticas de operación a la aprobación de los Tenedores en una nueva asamblea.

Acto seguido, el señor Avalos señaló a los presentes la necesidad de aprobar las políticas de operación del fondo de recompra de CBFIs propios, para lo cual, se presentaron a los presentes las políticas de operación propuestas mediante diferentes materiales de apoyo, discutiéndose ampliamente con los asistentes. Así mismo, el señor Avalos propuso autorizar al Fiduciario del Fideicomiso y a Administrador Fibra Mty el que, de estimarlo conveniente, se contrate al asesor o asesores especialistas para la operación diaria del programa de recompra conforme a las políticas de operación y los parámetros que en su caso instruyan el Fiduciario y/o Administrador Fibra Mty.

Adicionalmente y en relación con el programa de recompra de CBFIs propios, el señor Avalos señaló a los presentes que para poder implementar y operar el referido programa, será necesario modificar en lo conducente el Fideicomiso, para lo cual, se mostró el alcance de las modificaciones que en su caso se realizarían al Fideicomiso mediante diferentes materiales de apoyo, sometiendo a la aprobación de los Tenedores la formalización de las mismas.

Continuó señalando el señor Avalos que, considerando que en su caso se estarían llevando a cabo algunas modificaciones al Fideicomiso para los fines antes mencionados, resulta conveniente actualizar algunas disposiciones del mismo y en su caso de los demás Documentos de la Operación, principalmente, para actualizar dichos documentos en lo relativo a las atribuciones y/u obligaciones del Representante Común de conformidad con la regulación aplicable así como la realización de algunas otras precisiones, para lo cual, se mostró el alcance de las modificaciones que en su caso se realizarían al Fideicomiso y en su caso a los Documentos de la Operación mediante diferentes materiales de apoyo, sometiendo a la aprobación de los Tenedores la formalización de las mismas.

Durante el desahogo, el señor Avalos aclaró a los Tenedores presentes que tanto las políticas de operación del programa de recompra, como las modificaciones que en su caso se realizarían al Fideicomiso, quedarían sujetos a las observaciones que en su momento pudiera tener la CNBV, la BMV y/o Indeval.

Una vez presentado lo anterior, la Asamblea de Tenedores, adoptó por unanimidad de votos de los presentes los siguientes:

## ACUERDOS

**NOVENO.** Se aprueban las políticas de operación del programa de recompra de CBFIs propios de Fibra Mty en los términos de las mismas fueron presentadas y que se agregan como **Anexo III**, en el entendido que en su caso habrán de realizarse los ajustes que en su momento determine la CNBV, la BMV y/o Indeval.

**DÉCIMO.** Con el objetivo de que el Fideicomiso contemple la implementación y operación del programa de recompra de CBFIs propios de Fibra Mty y de actualizar ciertas disposiciones del mismo y de los Documentos de la Operación, se aprueba modificar el Fideicomiso y los Documentos de la Operación en los términos que dichas modificaciones fueron presentadas, discutidas y actualizadas y que se agregan como **Anexo IV** en el entendido que en su caso habrán de realizarse los ajustes que en su momento determine la CNBV, la BMV y/o Indeval.

**DÉCIMO PRIMERO.** Se autoriza a Fibra Mty, al Fiduciario y al Representante Común para que en su momento se presente cualquier solicitud, escrito, actualización, notificación, gestión o trámite ante la CNBV, la BMV, Indeval y/o cualquier otra persona, entidad o autoridad en relación con la autorización, operación y/o implementación del programa de recompra de CBFIs propios de Fibra Mty y/o de sus políticas de operación y/o las modificaciones al Fideicomiso, así como la formalización, suscripción y/o celebración de cualquier escrito, actualización, aviso, certificación, instrucción, anexo, notificación, acuerdo, convenio, contrato o título de crédito así como cualquier acto jurídico necesario o conveniente en general para dar cumplimiento a los acuerdos anteriores.

**DÉCIMO SEGUNDO.** En caso se estimarlo necesario o conveniente, se autoriza a Fibra Mty, así como al Fiduciario del Fideicomiso y a Administrador Fibra Mty, la contratación de terceros asesores para la implementación y operación del programa de recompra de CBFIs propios de Fibra Mty.

**DÉCIMO TERCERO.** Se aprueba, delega y faculta al Comité Técnico de Fibra Mty y en lo individual a los señores Jorge Avalos Carpinteyro, Jaime Martínez Trigueros y/o Javier Llaca García, para que cualquiera de ellos en su calidad de funcionarios de Administrador Fibra Mty determine aquellos términos y condiciones que no hayan sido determinados por esta Asamblea de Tenedores en relación con la implementación y operación del programa de recompra de CBFIs propios de Fibra Mty y/o en relación con las políticas de operación que han quedado aprobadas, así como en relación a las modificaciones que hayan de realizarse al Fideicomiso para dicho propósito.

**DÉCIMO CUARTO.** Se aprueba y resuelve que el monto máximo de recursos que se podrán destinar para la recompra de CBFIs propios de Fibra Mty bajo el Programa de Recompra por el período comprendido entre esta fecha, y la fecha en que tenga lugar la asamblea ordinaria anual de tenedores de Fibra Mty que se celebre durante los primeros cuatro meses de 2018, ascienda a la cantidad total de \$300,000,000.00 (trescientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

**DÉCIMO QUINTO.** Se instruye al Fiduciario, al Representante Común y a Administrador Fibra Mty para que en la medida que a cada uno le corresponda, lleven a cabo los actos necesarios y/o convenientes para dar cumplimiento a los acuerdos adoptados, incluyendo sin limitar, la modificación al Fideicomiso y/o a los Documentos de la Operación que resulten necesarios, la obtención de autorizaciones por parte de las autoridades correspondientes, la suscripción de todos los documentos que resulten pertinentes, así como, en su caso, el canje del Título depositado en el Indeval, y demás trámites, publicaciones y avisos relacionados con lo anterior, en su caso.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

**IV. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.**

En desahogo del cuarto y último punto del orden del día, el Presidente expresó a los Tenedores la conveniencia de designar delegados especiales para que den cumplimiento y formalicen, de ser necesario, los acuerdos adoptados en la presente Asamblea.

Una vez presentado lo anterior, la Asamblea de Tenedores, adoptó por unanimidad de votos de los presentes el siguiente:

**ACUERDO**

**DÉCIMO SEXTO.** Se aprueba designar como delegados especiales de la Asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Fernando José Vizcaya Ramos, Elena Rodríguez Moreno, José Luis Urrea Saucedá, Alejandra Tapia Jiménez, Juan Carlos Montero López, Andrea Patricia Gómez Córdova, Karina Zamora Ochoa Eduardo Elizondo Santos, Diego Salvador Bracamonte Uzal, Ricardo González Delgadillo, Jorge Avalos Carpinteyro, Javier Liaca García, Jaime Martínez Trigueros, Mario Rafael Esquivel Perpuli, Nabor Medina Garza y/o cualquier apoderado del Representante Común y/o del Fiduciario para que, conjunta o separadamente, realicen los actos y/o trámites que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones correspondientes así como realizar los trámites que se requieran ante la CNBV, BMV, Indeval y demás autoridades.

No habiendo otro asunto que tratar en el orden del día, se dio por terminada la Asamblea, levantándose la presente acta para constancia siendo las 14:52 horas del día 7 de julio de 2017, la cual fue leída, aprobada y firmada por el Presidente y el Secretario de la Asamblea de Tenedores.

Se hace constar que durante el tiempo en que se desarrolló la presente Asamblea, desde su inicio hasta su terminación, se reunió en todo momento el *quorum* de asistencia y de votación requerido para la celebración de la misma.

**Presidente**  
El Representante Común

  
**Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,**  
**Monex Grupo Financiero.**  
Lic. José Luis Urrea Saucedá

**Secretario**

  
Lic. Juan Carlos Montero López

La presente hoja de firmas corresponde al acta levantada en virtud de la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios de los denominados certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con clave de pizarra "FMTY 14", celebrada el día 7 de julio de 2017, la cual consta de 12 (doce) páginas sin texto en el reverso incluyendo la presente y sin considerar sus anexos.



# Anexo I

# Lista de Asistencia

# Anexo II

## UNIVERSO PYME

EDUARDO C. TORREBLANCA



## Pymes para un campo sin agua

Hay que atender al campo e incrementar la producción agrícola sobre todo de variedades rentables. La perspectiva de solución primera sería incorporar a las Pymes agroindustriales, sumar su esfuerzo a un campo que cada día tiene menos agua.

Números redondos, la superficie cultivable en el país ronda los 20 millones de hectáreas. De esta superficie total, 5 millones de hectáreas son tierras de riego y 15 millones más son tierras sujetas al temporal.

Desde luego que lo ideal es que las nuevas empresas, con nuevas visiones y estrategias innovadoras se establezcan en zonas de riego donde la productividad es más alta, cuatro veces mayor que la que muestra una tierra sujeta a la "buena de Dios". Y el diferencial productivo pudiera ser mayor puesto que en España esta productividad es seis veces respecto a la tierra de temporal.

Lamentablemente la tierra que es susceptible de ser atendida con riego no ha crecido en ex-

tensión en nuestro país; prácticamente se mantiene igual de lo que existía hace 37 años a pesar de que la población ha incrementado en 50 millones.

La verdad es que no sólo no ha crecido sino incluso ha disminuido. En la costa de Sonora hace 25 años se sembraban 120 mil hectáreas y hoy no son más de 42 mil. Datos de especialistas en la materia del recurso hidráulico hablan de que a nivel nacional, de 1986 a la fecha, unas 700 mil hectáreas antes en posibilidades de ser regadas con la infraestructura hidráulica carecen ya de este activo: disponer del agua necesaria sin tener que perforar pozos que restan del recurso hídrico. En la parte Noroeste el retiro de las zonas de riego pudieran impactar ya las 400 mil hectáreas.

En Guaymas, la ausencia de suficiente agua ha implicado que, por ejemplo, una de las empresas más grandes del mundo en siembra de girasol en flor de corte se reduzca en superficie de cultivo.

Lo mismo está pasando en Guajalato donde se llegan a perforar pozos que encuentran el líquido a 400 metros de profundidad sin tomar en consideración que se está dando una transferencia del recurso del campo a la industria lo que lesiona la recarga de acuíferos.

El mantener la misma capacidad productiva de la tierra mientras la población aumenta exponencialmente ha reducido la superficie cultivada per cápita en el país. La falta de capacidad productiva o la reducción en la producción alimentaria nos hace más vulnerables a los vaivenes de producción y precios de los alimentos básicos.

En este terreno puede entenderse el que las importaciones de alimentos básicos crezca para México. Ya es del 85% del arroz, el 33% del maíz, el 66% del trigo y poco más del 20% del frijol.

La superficie de riego en México se ha mantenido prácticamente igual desde la década de los años noventa y sin contar las consecuencias que el sobrecalentamiento global ha significado para nuestros cultivos. El rendimiento de trigo en el país se reduce un aproximado de 20 por

ciento anual por este fenómeno. Hoy el reto de la producción alimentaria nacional no está dado tanto en la necesidad de nuevas tierras, sino en su equipamiento en la disponibilidad del líquido.

Menos agua y la existente bajo patrones de consumo alejados de los principios de sustentabilidad.

El reto no es menor. Por ello pensar en que las Pymes se incorporen al campo no es sólo asunto de voluntad, sino de agua disponible.

DE TIN MARIN...

Se le complica más el proceso de sucesión a Enrique Solana Senties en la Concanaco. Empresarios opositores han solicitado ya a la Secretaría de Economía que intervenga en este proceso que se ha dejado pasar de largo en miras a tener un candidato de unidad que ya se antoja imposible de conseguir.

Hoy recibe a parte del complejo de representación comercial del país, presidentes de Canaco, con riesgo de que "se le alborote la caballada". Lamentablemente su salida queda marcada ya con un sello que no será precisamente terso. Atenderemos el tema.\*\*\*

OPINION

Opine usted:  
etj@uptv.mx



## GOBIERNO DE HÉCTOR ASTUDILLO VA EN CONTRA DE LA CORRUPCIÓN

● **Suscribe el gobernador de Guerrero ocho iniciativas para el combate a la corrupción**

**A**CAPULCO.- Con la finalidad de armonizar los códigos locales con el marco normativo Federal en materia de Transparencia y Combate a la Corrupción, el gobernador Héctor Astudillo Flores, firmó ocho iniciativas de ley y reformas que fueron entregadas a la diputada presidenta de la Junta de Coordinación Política del Congreso del Estado, Magdalena Camacho Díaz.

En el marco de la Segunda Sesión Extraordinaria del Comité Rector del Programa Estatal de Ética, Transparencia y Combate a la Corrupción, el mandatario guerrerense dijo que este tema es prioridad, pues mientras no se convierta en política pública, será difícil poder avanzar en este tema tan anhelado por la propia sociedad.

Astudillo Flores invitó a los municipios a

que se unan a los trabajos en torno a esta materia, para avanzar en varios de los contenidos establecidos en estas propuestas de leyes y adiciones, con lo que se estaría caminando de manera integral.

Iniciativas para promover una administración pública con finanzas sanas, evitando prácticas como la corrupción.

- 1.- Ley de Responsabilidad Administrativa del Estado de Guerrero.
- 2.- Ley del Sistema Estatal Anticorrupción.
- 3.- Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero.
- 4.- Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Guerrero.
- 5.- Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Fiscalía General del Estado de Guerrero número 500.
- 6.- Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del co-

digo penal, del Estado Libre y Soberano de Guerrero, número 499.

- 7.- Ley de Fiscalización Superior y Rendición de Cuentas del Estado de Guerrero.
- 8.- Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública.

Por su parte, el presidente del Comité Consultivo del organismo, César González Arcos, expresó que estas reformas buscan la homologación de las acciones a nivel federal, priorizando la participación de la población y permitiendo una mayor transparencia en el manejo de las finanzas públicas.

En tanto, Mario Ramos del Carmen, titular de la Secretaría de Contraloría y Transparencia Gubernamental (SCyTG), manifestó que el impulso a estas leyes, permitirá tener un mayor control sobre los procedimientos que se están realizando y señaló que los funcionarios públicos que incurran en algún delito, podrían ser sujetos de sanciones.

**CONVOCATORIA**

**ASAMBLEA ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DENOMINADOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "FNTY 14"**

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley del Mercado de Valores, el artículo 216 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, y de conformidad con los incisos (c) y (d) de la Cláusula 4.1, la Cláusula 4.3, la Cláusula 4.4 y otras disposiciones aplicables del contrato de Fideicomiso Irrevocable número 2157 de fecha 25 de julio de 2014 (según el mismo ha sido modificado a esta fecha, el "Fideicomiso" o "Fidei", así como con el título que ampara la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios de los denominados certificados bursátiles fiduciarios, inmobiliarios identificados con clave de pizarra "FNTY 14" (los "Certificados Bursátiles" o "CBFIs"), emitidos por Banco InveX, S.A., Institución de Banca Múltiple, InveX Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso (el "Fiduciario"), donde Fibranty S.A. de C.V., actúa como Fideicomisario (el "Fideicomisario"), de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, actúa como representante común (el "Representante Común"), de los Tenedores de los Certificados Bursátiles (los "Tenedores"), se convoca a dichos Tenedores para que asistan a la asamblea ordinaria y extraordinaria de Tenedores que se celebrará el próximo 7 de julio de 2017 a las 12:00 horas (la "Asamblea"), en las oficinas del Representante Común ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, Col. Juárez, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, conforme al siguiente:

**ORDEN DEL DÍA**

**ASUNTOS DE LA ASAMBLEA ORDINARIA**

1. Discusión y en su caso aprobación de una propuesta para llevar a cabo una primera oferta pública y colocación de CBFIs al amparo del programa multivalor de Fibranty, como emisor recurrente, que le permite emitir y ofertar tanto CBFIs como certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (CBFLs), según dicho programa fue aprobado por los Tenedores en asamblea de fecha 31 de marzo de 2017, y autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en fecha 24 de mayo de 2017, por un monto de hasta \$1,500,000.00 (mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), y a un precio de oferta igual o superior a \$12.35 (doce Pesos 35/100 M.N.), por CFI. Lo anterior conforme a la cláusula 3.2, el inciso (d) de la cláusula 4.3 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso.
- II. Discusión y en su caso aprobación de una propuesta para nombrar y designar a un nuevo miembro propietario del Comité Técnico de Fibranty, y su respectivo cargo, y calificación de independencia de dicho miembro, conforme al numeral (ii) de la cláusula 5.2 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso.

**ASUNTOS DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA**

- III. Propuesta, discusión y en su caso aprobación de la política de operación del programa de recompra de CBFIs de Fibranty y de las modificaciones conducentes al contrato de Fideicomiso, y en su caso, a los demás Documentos de la Operación, según dicho programa fue aprobado por los Tenedores en asamblea de fecha 31 de marzo de 2017 y/o cualesquiera otras modificaciones al contrato de Fideicomiso y, en su caso, a los demás Documentos de la Operación, que se sometan a la aprobación de la Asamblea, Acciones y resoluciones al respecto.

**ASUNTOS COMUNES DE LA ASAMBLEA ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA**

- IV. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.

Los Tenedores que deseen asistir a la Asamblea, deberán entregar a más tardar el día hábil inmediato anterior a la fecha de celebración de la misma: (i) la constancia de depósito que expide S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., (ii) el listado de titulares que al efecto expide el custodio correspondiente, en su caso, y (iii) si es aplicable, la carta poder firmada ante dos testigos para que el representante en la Asamblea o, en su caso, el mandato general o especial suficiente otorgado en términos de la legislación aplicable, en las oficinas del Representante Común ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, Col. Juárez, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, a la atención de los licenciados Juan Carlos Montero López, Andrea Patricia Gómez Córdova y/o Karina Zamora Decha, en el horario comprendido de las 9:00 a las 15:00 horas y de las 16:30 a las 17:30 horas, de lunes a viernes, a partir de la fecha de publicación de la presente convocatoria. Igual manera, se invita a los Tenedores a ponerse en contacto con el Representante Común, ya sea vía correo electrónico (monex@monex.com.mx) o vía telefónica ((5255) 5231-0824) en caso de que tengan duda relacionada con el alcance de los asuntos que integran el orden del día de la Asamblea.

Ciudad de México, a 21 de junio de 2017

El Representante Común de los Tenedores

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,  
Monex Grupo Financiero  
Lic. José Luis Uribe Saucedo

# Anexo III



### ANEXO III

#### **POLÍTICAS DE OPERACIÓN DEL PROGRAMA DE RECOMPRA DE VALORES PROPIOS** **FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES NO. F/2157**

##### **(“FIBRA MTY” O LA “EMISORA”)**

La operación del programa de recompra de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”) propios de Fibra Mty (el “Programa de Recompra” o “Fondo de Recompra”) deberá sujetarse a la presente política y los siguientes lineamientos:

##### **Objetivos Principales del Programa de Recompra:**

- (1) Normalizar la operatividad de los CBFIs de Fibra Mty a través de posturas de compra o venta de títulos, reduciendo la volatilidad en el precio y buscando un volumen de operación adecuado;
- (2) Mejorar los niveles de bursatilidad de los CBFIs para su negociación en la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”) y estabilizar el precio de los mismos; y
- (3) Evitar impacto al valor de los CBFIs por situaciones de especulación.

##### **Disposiciones Legales Aplicables:**

- (1) En términos de la en la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017 y su anexo 19, el Programa de Recompra y su operación deberán cumplir con los requisitos siguientes:
  - (i) Los CBFIs adquiridos sumados a los que hubiesen adquirido previamente, no deberán exceder, en lo acumulado, del 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los CBFIs emitidos y en circulación;
  - (ii) Los CBFIs adquiridos deberán cancelarse o recolocarse dentro de un plazo máximo de un año, contado a partir del día de la adquisición. En el caso de que la adquisición de CBFIs propios se haga con recursos que se obtengan a través de la emisión de obligaciones convertibles en certificados, el plazo máximo deberá ser el de la emisión de dichas obligaciones;
  - (iii) La inversión en CBFIs propios, valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, no deberá exceder en su conjunto del 30% (treinta por ciento) del patrimonio del fideicomiso Fibra Mty; y
  - (iv) Se deberán reconocer los rendimientos que generen los CBFIs, durante el periodo de tenencia, para determinar el resultado fiscal del ejercicio a que se refiere el artículo 188, fracción I de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (“LISR”).
- (2) El Programa de Recompra y su operación deberán cumplir con las disposiciones y requisitos que para tales efectos señalan la Ley del Mercado de Valores (“LMV”) y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (“Circular Única” o “CUE”), en la medida en que dichas disposiciones y requisitos sean aplicables a los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (“FIBRAS”) y a sus CBFIs considerando su naturaleza.

- (3) El Programa de Recompra y su operación deberán cumplir con las disposiciones y requisitos que para tales efectos y de tiempo en tiempo señalen las disposiciones legales aplicables, en la medida que dichas disposiciones y requisitos sean aplicables a las FIBRAS y a sus CBFIs considerando su naturaleza, y en su caso, estas políticas deberán actualizarse en la medida necesaria.

**Políticas y Lineamientos de Operación:**

- (1) La operación del Programa de Recompra únicamente debe llevarse a cabo por la o las Personas Responsables designadas, mismas que se señalan más adelante en las presentes políticas;
- (2) La operación del Programa de Recompra deberá realizarse a través de la BMV a través de órdenes de mercado;
- (3) En caso de que la intención de la Emisora sea adquirir más del 1% de los CBFIs en circulación en una misma sesión bursátil, deberá informarlo a través del SEDI, cuando menos con 10 minutos de anticipación a la presentación de las posturas correspondientes a su orden. Dicho comunicado deberá contener, como mínimo, información relativa a la clase de valores a adquirir, el porcentaje que representa en el capital social de la Emisora y el precio, el cual deberá ser el precio de mercado al momento de la adquisición;
- (4) Cuando el número de títulos que pretendan adquirirse en una o varias operaciones, dentro de un lapso de 20 días hábiles, sea igual o superior al 3% de los títulos en circulación de la Emisora, la compra deberá realizarse mediante oferta pública, en cuyo caso, el precio no tendrá que ser el precio de mercado al momento de la adquisición;
- (5) No se podrán realizar operaciones con dos casas de bolsa o intermediarios distintos en el mismo día;
- (6) No se deberán instruir órdenes de mercado durante los primeros y últimos 30 minutos de operación que correspondan a una misma sesión bursátil o fuera de los horarios de dicha sesión;
- (7) No se deberán instruir órdenes de mercado durante los últimos 4 días del año;
- (8) Las órdenes únicamente deberán instruirse con vigencia diaria;
- (9) La o las Personas Responsables designadas deberán tener una estrecha comunicación con los consejeros y funcionarios de la administración de la Emisora, de tal forma que se evite el que el Fondo de Recompra sea contraparte de dichos consejeros y funcionarios. Se deberá garantizar que las operaciones de los consejeros y funcionarios no se lleven a cabo mientras el Fondo de Recompra esté operando. La o las Personas Responsables deberán instruir a los consejeros y funcionarios para que estos comuniquen a las Personas Responsables cuando deseen comprar o vender sus títulos;
- (10) A más tardar el día hábil inmediato siguiente a la operación del Fondo de Recompra, deberá darse aviso a la BMV a través del SEDI en los formatos electrónicos correspondientes en términos de la legislación aplicable;
- (11) No se tendrá permitido instruir la realización de operaciones bajo el Programa de Recompra cuando se tenga conocimiento de cualquier oferta pública sobre sus valores, hasta que la misma haya concluido;

- (12) No se tendrá permitido instruir la realización de operaciones bajo el Programa de Recompra cuando se tenga conocimiento de eventos relevantes que no hubiesen sido dados a conocer al público inversionista de conformidad con la legislación aplicable.
- (13) Deberá contarse con un consejo consultivo designado por el Comité Técnico que brinde asesoría y recomendaciones en cuanto a la operación del Programa de Recompra, cuyos integrantes deberán tener experiencia y conocimientos en la materia;
- (14) El consejo consultivo deberá fijar junto con la administración un monto objetivo de operación diaria.
- (15) En tanto los títulos pertenezcan a la Emisora al amparo del Programa de Valores, no podrán ser representadas ni votadas en las asambleas de tenedores, ni ejercitarse derechos corporativos o económicos sobre dichos títulos.
- (16) No se podrán adquirir CBFIs salvo que Fibra Mty se encuentre al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV;
- (17) El monto máximo de recursos que se podrán utilizar para la recompra de CBFIs en un ejercicio fiscal tendrá que ser previamente aprobado por la asamblea de tenedores;
- (18) Sin perjuicio de cualquier otra restricción aplicable en términos de la regulación en la materia, no se tendrá permitido instruir la realización de operaciones bajo el Programa de Recompra durante el período comprendido entre los 3 días hábiles previos y los 3 días hábiles posteriores a la publicación de los reportes trimestrales de Fibra Mty.

**Personas Responsables Designadas:**

La operación del Fondo de Recompra, deberá llevarse a cabo a través de alguna de los siguientes funcionarios de ADMINISTRADOR FIBRA MTY, S.C. ("Administrador"), como entidad administradora de Fibra Mty:

- **Jorge Avalos Carpinteyro**  
*Director General de Administrador*
- **Jaime Martínez Trigueros**  
*Director de Administración y Finanzas de Administrador*

Las personas designadas para la elaboración de reportes e información en relación con el Programa de Recompra, en adición a las Personas Responsables designadas, son las siguientes:

- **Víctor Manuel Treviño Herrera**  
*Director de Tesorería de Administrador*
- **César Guillermo Rubalcava Plasencia**  
*Analista de Tesorería, Administración y Finanzas de Administrador*

\*\*\*

# Anexo IV

**SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO Y DE REEXPRESIÓN** de fecha [\*] de julio de 2017 (el “Segundo Convenio Modificatorio”) al Contrato de Fideicomiso (según dicho término se define más adelante), mismo que se celebra por y entre Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente (el “Fideicomitente”), Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario (el “Fiduciario”) y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (el “Representante Común”), de conformidad con los Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas siguientes. Los términos en mayúsculas utilizados en el presente Segundo Convenio Modificatorio que no se encuentran definidos en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye a dichos términos en el Contrato de Fideicomiso (según dicho término se define más adelante y según el mismo sea modificado y re-expresado conforme a este Convenio).

### **ANTECEDENTES**

**PRIMERO.** Con fecha 25 de julio de 2014, se firmó el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión en Bienes Raíces No. 2157 celebrado por y entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común (en lo sucesivo el “Contrato de Fideicomiso Original”).

**SEGUNDO.** Con fecha 1 de diciembre de 2014, se celebró el primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso Original, mediante el cual se modificó íntegramente y se re-expresó en su totalidad dicho Contrato de Fideicomiso Original (en lo sucesivo al Contrato de Fideicomiso Original modificado y re-expresado mediante el referido primer convenio modificatorio, el “Contrato de Fideicomiso” o el “Fideicomiso”).

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, con base en los Antecedentes anteriores, los comparecientes otorgan las siguientes:

### **DECLARACIONES**

**PRIMERA.** El Fideicomitente en este acto declara, a través de sus representantes legales que:

- (a) es una sociedad debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México;
- (b) cuenta con plena capacidad legal y con las autorizaciones suficientes (corporativas y de cualquier naturaleza) para celebrar y cumplir con sus obligaciones conforme al presente Convenio Modificatorio de conformidad con sus términos;
- (c) la celebración y cumplimiento de este Convenio Modificatorio no viola o constituye (i) un incumplimiento de cualquier disposición de los estatutos sociales, acta constitutiva, o cualquier otro documento constitutivo del Fideicomitente y Administrador, o (ii) un incumplimiento de (y) cualquier otro convenio, contrato, licenciada, resoluciones u orden de la cual el Fideicomitente y Administrador sea parte o cualquiera de sus activos esté sujeto, o (z) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier Autoridad Gubernamental aplicable del Fideicomitente y Administrador.
- (d) la persona que celebra el presente Convenio Modificatorio en su nombre y representación cuenta con poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones necesarias (corporativas o de cualquier otra naturaleza) para celebrar válidamente el presente Convenio Modificatorio en su representación y para obligar válidamente al Fideicomitente y Administrador en los términos del mismo, y que dichos poderes,

facultades y autorizaciones o de cualquier otra naturaleza no han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna y;

- (e) el Representante Común puso a su disposición, antes de la celebración del presente Convenio Modificatorio e inclusive previo a la entrega de sus datos a este, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet [www.monex.com.mx](http://www.monex.com.mx)

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

- (a) es una sociedad debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México y está debidamente autorizado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como una institución de banca múltiple y para prestar servicios fiduciarios.
- (b) la celebración y cumplimiento de este Convenio Modificatorio no viola o constituye (i) un incumplimiento de cualquier disposición de los estatutos sociales, acta constitutiva, o cualquier otro documento constitutivo del Fiduciario, o (ii) un incumplimiento de (y) cualquier otro convenio, contrato, licenciada, resoluciones u orden de la cual el Fiduciario sea parte o cualquiera de sus activos esté sujeto, o (z) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier Autoridad Gubernamental aplicable del Fiduciario.
- (c) con excepción de las autorizaciones corporativas que se han obtenido y que se encuentren en pleno vigor y efecto, no requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el presente Convenio Modificatorio, las cuales son legales, válidas, vinculantes y exigibles en contra del Fiduciario de conformidad con sus respectivos términos;
- (d) el delegado fiduciario que celebra el presente Convenio Modificatorio en su nombre y representación cuenta con poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones necesarias (corporativas o de cualquier otra naturaleza) para celebrar válidamente el presente Convenio Modificatorio en su representación y para obligar válidamente al Fiduciario en los términos del mismo, y que dichos poderes, facultades y autorizaciones o de cualquier otra naturaleza no han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna y;
- (e) el Representante Común puso a su disposición, antes de la celebración del presente Convenio Modificatorio e inclusive previo a la entrega de sus datos a este, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet [www.monex.com.mx](http://www.monex.com.mx)

**TERCERA.** El Representante Común en este acto declara, a través de su apoderado que:

- (a) es una casa de bolsa debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México;
- (b) comparece a la celebración del presente Convenio Modificatorio por instrucción de la Asamblea de Tenedores de fecha [•] de [•] de 2017;
- (c) la persona que celebra el presente Convenio Modificatorio en su nombre y representación cuenta con poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones corporativas necesarias para válidamente celebrar el presente Convenio Modificatorio en su representación y para válidamente obligar al Representante Común en los términos del mismo y que dichos poderes, facultades y autorizaciones corporativas o de cualquier otra naturaleza no han sido revocadas, modificadas, o limitadas en forma alguna, tal y como se acredita con la escritura pública número 49,522, de fecha 25 de noviembre del 2015,



otorgada ante la fe del Lic. Jesús Zamudio Rodríguez, Notario Público No. 45 del Estado de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil 686 el 12 de febrero del 2016.

## **CLÁUSULAS**

**PRIMERA. Modificación integral.** Las partes convienen de conformidad con la Cláusula 17.1 del Contrato de Fideicomiso, en modificar las siguientes Cláusulas: Cláusula 1.1 en la definición de Documentos de la Operación, Título, la Cláusula 2.4 inciso (t), la Cláusula 3.6, la Cláusula 4.3 inciso (a), la Cláusula 5.10, la Cláusula 6.1, la Cláusula 6.2 inciso (a) y sus sub-incisos (v), (vii), (x), (xiv), (xv) e incisos (b) al (h), adicionar: en la Cláusula 1.1 las definiciones Políticas de Operación, Programa de Recompra, en la Cláusula 2.4 los incisos (u) y (v), en la Cláusula 5.4 inciso (b) el sub-inciso (xvi), en la Cláusula 6.2 inciso (a) el sub-incisos (xvi), en el inciso (d) un 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º y 8º párrafo, así como un inciso (i), y las Cláusulas 20.1 y 20.2 y reexpresar el Contrato de Fideicomiso (incluyendo sus anexos) para quedar redactado en los términos que se establecen en el documento que se adjunta al presente Segundo Convenio Modificadorio como **Anexo "A"**.

**SEGUNDA. Alcances de la reexpresión.** Las partes del presente Segundo Convenio Modificadorio acuerdan que la reexpresión total del Contrato de Fideicomiso que se pacta en este Segundo Convenio Modificadorio se realiza por efectos de conveniencia en su redacción e interpretación, pero no tiene la intención de afectar las declaraciones de las partes que en su momento estuvieron vigentes o los actos que, a la fecha del presente Segundo Convenio Modificadorio, ya han sido ejecutados y consumados, por lo que no deberá interpretarse que todos los actos contenidos en la versión reexpresada están pendientes de ejecución (o que ocurren simultáneamente) o que se ejecutarán nuevamente conforme a la versión reexpresada. En consecuencia, las modificaciones y la re-expresión solo afectarán aquellos actos que se encuentren pendientes o que sean de ejecución continua.

**TERCERA. Acuerdo Único.** El presente Segundo Convenio Modificadorio contiene las obligaciones y el acuerdo único entre las partes, y reemplaza cualesquiera otras obligaciones, acuerdos y entendimientos previos entre dichas partes en relación con el objeto materia de este Segundo Convenio Modificadorio. No existen acuerdos verbales entre las partes. En caso de conflicto o inconsistencia entre las comunicaciones previas y por escrito entre las partes y este Segundo Convenio Modificadorio, los términos de este Segundo Convenio Modificadorio regirán para todos los efectos legales a que haya lugar.

**CUARTA. Ratificación, No Novación.** Las partes del presente Segundo Convenio Modificadorio convienen en que nada de lo contenido en el presente Segundo Convenio Modificadorio constituirá o se interpretará como (i) una novación del Contrato de Fideicomiso o de cualquier otra obligación asumida por el Fideicomitente o el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso; o (ii) una renuncia, aceptación o dispensa alguna por parte del Fiduciario al ejercicio de sus derechos conforme al Contrato de Fideicomiso. Asimismo, las partes convienen en que todas las referencias al Contrato de Fideicomiso en cualquier Documento de la Operación o cualquier otro documento relacionado se entenderán que hacen referencia al Contrato de Fideicomiso, según ha sido modificado mediante el presente Segundo Convenio Modificadorio, y según el mismo sea modificado, ya sea parcial o totalmente, adicionado o de cualquier otra forma modificado en cualquier momento posterior.

**QUINTA. Jurisdicción, Derecho Aplicable.** Para todo lo relacionado con este Segundo Convenio Modificadorio, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales federales competentes que se localicen en la Ciudad de México, renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les

podiere corresponder en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

*[EL RESTO DE LA PAGINA SE DEJA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]*

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

El Fiduciario:

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

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

Nombre:

Cargo: Delegado Fiduciario

HOJA DE FIRMA CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 2157 CELEBRADO ENTRE FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V, COMO FIDEICOMITENTE, BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, COMO FIDUCIARIO, Y MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, COMO REPRESENTANTE COMUN.

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

El Fideicomitente:

Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V.

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

Nombre:

Cargo: Apoderado

HOJA DE FIRMA CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 2157 CELEBRADO ENTRE FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE, BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, COMO FIDUCIARIO, Y MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, COMO REPRESENTANTE COMUN.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERJOR, las partes celebran y firman el presente Segundo Convenio Modificatorio a través de sus respectivos representantes legales debidamente autorizados, en la fecha señalada en el proemio.

El Representante Común:

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

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

Nombre: José Luis Urrea Saucedo

Cargo: Apoderado

HOJA DE FIRMA CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 2157 CELEBRADO ENTRE FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE, BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, COMO FIDUCIARIO, Y MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, COMO REPRESENTANTE COMUN.

CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 2157

celebrado entre

FIBRA MTY, S.A.P.I. de C.V., como

Fideicomitente,

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

como Fiduciario,

y

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

como Representante Común,

De fecha [\*] de julio de 2017



## ÍNDICE

|                                                                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| SECCIÓN I .....                                                                                                                          | 8  |
| DEFINICIONES.....                                                                                                                        | 8  |
| Cláusula 1.1. Definiciones. ....                                                                                                         | 8  |
| Cláusula 1.2. Reglas de Interpretación.....                                                                                              | 20 |
| Cláusula 1.3. Determinación de Cantidades.....                                                                                           | 21 |
| SECCIÓN II ORGANIZACIÓN DEL FIDEICOMISO.....                                                                                             | 21 |
| Cláusula 2.1. Aportación Inicial.....                                                                                                    | 21 |
| Cláusula 2.2. Aceptación por parte del Fiduciario.....                                                                                   | 21 |
| Cláusula 2.3. Partes del Contrato.....                                                                                                   | 21 |
| Cláusula 2.4. Fines del Fideicomiso. ....                                                                                                | 22 |
| Cláusula 2.5. Patrimonio del Fideicomiso. ....                                                                                           | 25 |
| Cláusula 2.6. Nombre del Fideicomiso.....                                                                                                | 25 |
| SECCIÓN III CBFIs.....                                                                                                                   | 26 |
| Cláusula 3.1. Emisión Inicial. ....                                                                                                      | 26 |
| Cláusula 3.2. Emisiones Adicionales.....                                                                                                 | 26 |
| Cláusula 3.3. Tenedores.....                                                                                                             | 27 |
| Cláusula 3.4. Representante Común. ....                                                                                                  | 27 |
| Cláusula 3.5. Términos y Condiciones de los CBFIs.....                                                                                   | 27 |
| Cláusula 3.6. Título.....                                                                                                                | 28 |
| Cláusula 3.7. Autorizaciones Gubernamentales.....                                                                                        | 28 |
| Cláusula 3.8. Restricciones de Adquisición.....                                                                                          | 28 |
| SECCIÓN IV ASAMBLEA DE TENEDORES.....                                                                                                    | 30 |
| Cláusula 4.1. Asamblea de Tenedores. ....                                                                                                | 30 |
| Cláusula 4.2. Tipos de Asambleas de Tenedores.....                                                                                       | 31 |
| Cláusula 4.3. Facultades de la Asamblea Ordinaria de Tenedores. ....                                                                     | 31 |
| Cláusula 4.4. Facultades de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.....                                                                 | 33 |
| Cláusula 4.5. Quórum y Requisitos de Votación. ....                                                                                      | 34 |
| Cláusula 4.6. Derechos de Minorías de Tenedores.....                                                                                     | 35 |
| Cláusula 4.7. Resoluciones Unánimes por Escrito.....                                                                                     | 36 |
| Cláusula 4.8. Actas de la Asamblea de Tenedores.....                                                                                     | 36 |
| Cláusula 4.9. Asamblea Inicial de Tenedores. ....                                                                                        | 36 |
| Cláusula 4.10. Convenios de Voto.....                                                                                                    | 36 |
| SECCIÓN V COMITÉ TÉCNICO; COMITÉ DE AUDITORÍA; COMITÉ DE PRÁCTICAS CORPORATIVAS;<br>COMITÉ DE INVERSIONES Y COMITÉ DE NOMINACIONES ..... | 37 |
| Cláusula 5.1 Comité Técnico. ....                                                                                                        | 37 |
| Cláusula 5.2 Integración del Comité Técnico.....                                                                                         | 37 |
| Cláusula 5.3. Remuneración. ....                                                                                                         | 40 |
| Cláusula 5.4. Deberes y Facultades del Comité Técnico. ....                                                                              | 40 |
| Cláusula 5.5. Información Confidencial. ....                                                                                             | 42 |
| Cláusula 5.6. Convenios de Voto.....                                                                                                     | 43 |
| Cláusula 5.7. Procedimientos para Sesiones del Comité Técnico.....                                                                       | 43 |
| Cláusula 5.8. Comité de Auditoría.....                                                                                                   | 45 |
| Cláusula 5.9. Comité de Prácticas Corporativas .....                                                                                     | 46 |
| Cláusula 5.10. Comité de Inversiones.....                                                                                                | 46 |
| Cláusula 5.11. Comité de Nominaciones .....                                                                                              | 47 |
| Cláusula 5.12. Comité de Endeudamiento .....                                                                                             | 47 |

|                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| SECCIÓN VI EL REPRESENTANTE COMÚN .....                                         | 47 |
| Cláusula 6.1. Aceptación del Nombramiento.....                                  | 47 |
| Cláusula 6.2. Obligaciones del Representante Común. ....                        | 47 |
| SECCIÓN VII EL ADMINISTRADOR .....                                              | 50 |
| Cláusula 7.1. Contrato de Administración. ....                                  | 50 |
| SECCIÓN VIII EL FIDUCIARIO.....                                                 | 51 |
| Cláusula 8.1. Facultades del Fiduciario. ....                                   | 51 |
| Cláusula 8.2. Límites de Responsabilidad. ....                                  | 51 |
| Cláusula 8.3 Defensa del Patrimonio del Fideicomiso.....                        | 52 |
| Cláusula 8.4. Acceso.....                                                       | 54 |
| Cláusula 8.5. Información de Terceros. ....                                     | 54 |
| Cláusula 8.6. Libros y Registros. ....                                          | 54 |
| Cláusula 8.7. Información a la BMV .....                                        | 54 |
| Cláusula 8.8. Renuncia del Fiduciario. ....                                     | 55 |
| Cláusula 8.9. Remoción del Fiduciario.....                                      | 55 |
| Cláusula 8.10. Obligaciones del Fiduciario a la Terminación. ....               | 55 |
| Cláusula 8.11 Fiduciario Sustituto.....                                         | 56 |
| Cláusula 8.12. Honorarios del Fiduciario.....                                   | 56 |
| Cláusula 8.13. Limitación de Responsabilidad Ambiental .....                    | 57 |
| Cláusula 8.14. Indemnización del Fiduciario.....                                | 58 |
| SECCIÓN IX INVERSIONES.....                                                     | 58 |
| Cláusula 9.1. Objetivo de Inversión.....                                        | 58 |
| Cláusula 9.2. Fideicomisos de Propiedades. ....                                 | 59 |
| Cláusula 9.3. Implementación de Inversiones.....                                | 59 |
| SECCIÓN X LINEAMIENTOS DE APALANCAMIENTO.....                                   | 60 |
| Cláusula 10.1. Lineamientos de Apalancamiento.....                              | 60 |
| Cláusula 10.2. Garantías Reales y Personales.....                               | 60 |
| Cláusula 10.3. Presentación de Información relacionada con Endeudamientos. .... | 60 |
| SECCIÓN XI CUENTAS.....                                                         | 61 |
| Cláusula 11.1. Apertura de las Cuentas del Fideicomiso.....                     | 61 |
| Cláusula 11.2. Cuenta de Retención.....                                         | 61 |
| Cláusula 11.3. Cuentas de Operación. ....                                       | 62 |
| Cláusula 11.4. Cuentas Concentradoras de Rentas .....                           | 62 |
| Cláusula 11.5. Cuentas de Rentas .....                                          | 63 |
| Cláusula 11.6. Cuentas Concentradoras de Mantenimiento.....                     | 63 |
| Cláusula 11.7. Cuentas de Mantenimiento.....                                    | 63 |
| Cláusula 11.8. Cuenta de Distribución.....                                      | 63 |
| Cláusula 11.9. Cuentas Adicionales.....                                         | 64 |
| Cláusula 11.10 Inversiones Permitidas. ....                                     | 64 |
| Cláusula 11.11. Moneda y Cobertura.....                                         | 65 |
| SECCION XII DISTRIBUCIONES.....                                                 | 66 |
| Cláusula 12.1. Distribuciones. ....                                             | 66 |
| SECCION XIII GASTOS E INDEMNIZACIONES .....                                     | 66 |
| Cláusula 13.1. Gastos.....                                                      | 66 |
| Cláusula 13.2. Indemnización de Personas Cubiertas.....                         | 66 |
| Cláusula 13.3. Gastos de Personas Cubiertas.....                                | 67 |
| Cláusula 13.4. Reservas .....                                                   | 67 |
| SECCIÓN XIV VALUACIONES, INFORMACIÓN, ESTADOS FINANCIEROS Y<br>REPORTES.....    | 67 |
| Cláusula 14.1. Avalúos de Activos Inmobiliarios.....                            | 67 |

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| Cláusula 14.2. Reportes de Estados Financieros e Informes.....  | 68 |
| Cláusula 14.3. Requisitos para Reportar. ....                   | 70 |
| Cláusula 14.4. Informes Adicionales del Fiduciario. ....        | 70 |
| Cláusula 14.5 Acceso a Información.....                         | 71 |
| Cláusula 14.6 Contabilidad e Impuestos.....                     | 72 |
| SECCIÓN XV DESINVERSIONES; LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO .....    | 72 |
| Cláusula 15.1. Desinversiones. ....                             | 72 |
| Cláusula 15.2. Terminación. ....                                | 73 |
| Cláusula 15.3. Liquidación. ....                                | 73 |
| SECCIÓN XVI CONSIDERACIONES FISCALES .....                      | 74 |
| Cláusula 16.1 Cumplimiento con las disposiciones fiscales. .... | 74 |
| Cláusula 16.2 Responsabilidad del Fiduciario .....              | 76 |
| SECCIÓN XVII MISCELÁNEAS.....                                   | 77 |
| Cláusula 17.1 Modificaciones.....                               | 77 |
| Cláusula 17.2. Notificaciones. ....                             | 77 |
| Cláusula 17.3. Carácter Irrevocable y Terminación.....          | 79 |
| Cláusula 17.4. Cesión.....                                      | 80 |
| Cláusula 17.5. Confidencialidad. ....                           | 80 |
| Cláusula 17.6. Encabezados.....                                 | 80 |
| Cláusula 17.7. Ejemplares.....                                  | 80 |
| Cláusula 17.8. Divisibilidad.....                               | 80 |
| Cláusula 17.9. No Renuncia, Recursos Acumulables. ....          | 80 |
| Cláusula 17.10. Acciones Adicionales.....                       | 81 |
| Cláusula 17.11. Legislación Aplicable.....                      | 81 |
| Cláusula 17.12. Jurisdicción. ....                              | 81 |
| SECCIÓN XVIII RELACIÓN LABORAL.....                             | 81 |
| Cláusula 18.1. Ausencia de Relación.....                        | 81 |
| SECCIÓN XIX CONDICIONES Y DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....       | 81 |
| Cláusula 19.1. Disposiciones sujetas a Condición .....          | 81 |

CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 2157, DE FECHA [1 DE DICIEMBRE DE 2014], CELEBRADO ENTRE FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE, BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, COMO FIDUCIARIO, Y MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, COMO REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES, DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

### **DECLARACIONES**

I. El Fideicomitente declara, a través de su representante legal, que:

(a) Es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México.

(b) Es su intención, como fideicomitente del Fideicomiso, establecer el presente Fideicomiso para que se cumplan los Fines del Fideicomiso de conformidad con los términos del presente Contrato y cumplir con sus obligaciones al amparo del mismo.

(c) La celebración de este Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo, se encuentran dentro de su objeto social, han sido debidamente autorizados a través de los actos corporativos necesarios y no contravienen o resultan en contravención de (i) cualquier disposición establecida en sus estatutos sociales, (ii) cualquier convenio, contrato, instrumento o documento, resolución, licencia, juicio, decisión u otra orden de la cual sea parte o por la cual dicho Fideicomitente o cualquiera de sus activos o capital se encuentren sujetos, o (iii) cualquier ley de cualquier naturaleza aplicable al Fideicomitente.

(d) Cuenta con la capacidad y facultades para celebrar y cumplir con los términos del presente Contrato, y el presente Contrato constituye una obligación válida, legal y vinculante del Fideicomitente, exigible en su contra de conformidad con los términos del mismo, excepto por las limitantes previstas en cualquier ley relativa a procedimientos de insolvencia, concurso mercantil, quiebra u otras leyes que afecten los derechos de acreedores en forma general.

(e) Ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sea gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, que se requieran conforme a la legislación aplicable para celebrar el presente Contrato y para cumplir con sus obligaciones al amparo del mismo y ha acordado actuar como fideicomitente conforme a los términos del presente Contrato.

(f) No existen acciones, demandas, denuncias, emplazamientos o procedimientos judiciales o extrajudiciales y no tiene conocimiento de ninguno que pudiera existir o instituirse en el futuro, que afecten o pudieran afectar la legalidad, validez o exigibilidad de este Contrato o la posibilidad de cumplir con sus obligaciones al amparo del mismo.

(g) La celebración del presente Contrato, así como el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente, no resultarán en que el Fideicomitente (i) se vuelva insolvente o sujeto a un procedimiento de concurso mercantil o quiebra, o (ii) entre en un procedimiento de disolución, liquidación o en cualquier otro procedimiento de naturaleza similar.

(h) Su representante legal cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, las cuales, a la fecha del presente Contrato, no le han sido modificadas, revocadas o limitadas de forma alguna.

(i) Es el único y legítimo propietario de los activos que transfiere al Fideicomiso en su calidad de fideicomitente, y dichos activos han sido obtenidos como resultado de sus negocios legales.

(j) Reconoce que el Fiduciario únicamente estará requerido a conocer los términos del presente Contrato y otros contratos, convenios, instrumentos o documentos que el Fiduciario efectivamente celebre o suscriba o que el Fiduciario expresamente reconozca que son de su conocimiento y que el Fiduciario no asumirá obligación alguna o será de otra forma responsable conforme a dicho convenio, contrato, instrumento o documento que no sea celebrado o expresamente reconocido por el Fiduciario.

(k) Con anterioridad a la firma del presente Contrato, el Fiduciario le invitó y sugirió obtener de un profesionista, despacho, o firma de su elección la asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencias, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Contrato, así como su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que el Fiduciario expresamente no se hace responsable de tales cuestiones, y asimismo, el Fiduciario no garantiza ni asegura que la estructura fiscal contenida en el presente Contrato no sea alterada con subsecuentes modificaciones a la legislación fiscal y los impactos fiscales e impositivos puedan modificarse.

(l) Reconoce que el Fiduciario, única y exclusivamente por lo que se refiere a su participación con tal carácter en el Fideicomiso, no estará involucrado en actividades relacionadas con la producción o manejo de materiales o residuos peligrosos (según dichos términos se definen en la Legislación Ambiental), y en consecuencia, declara y reconoce que el Fiduciario no es ni será responsable por la contaminación de tierras, aguas, atmósfera o medio ambiente, producido por o en los Inmuebles parte del Patrimonio del Fideicomiso o de cualquier Fideicomiso de Propiedades.

(m) El Fiduciario, en este acto le ha explicado en forma inequívoca el valor y consecuencias legales del Artículo 106, fracción XIX, de la LIC, y la sección 6 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México, así como el alcance y contenido del presente Contrato.

(n) El Fiduciario no será responsable en caso de que cualquier Inmueble parte del Patrimonio del Fideicomiso o de cualquier Fideicomiso de Propiedades incumpla con las leyes que les apliquen, incluyendo, sin limitación, con la Legislación Ambiental.

(o) A la fecha de firma del presente Contrato y hasta donde es del conocimiento del Fideicomitente, los Inmuebles parte del Patrimonio del Fideicomiso o de los Fideicomisos de Propiedades (i) no son ni han sido sujeto o producto de una Actividad Criminal Calificada (según dicho término se define en la Ley de Extinción de Dominio) que puedan derivar en la extinción de dominio de dichos bienes Inmuebles de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Extinción de Dominio; (ii) no se utilizan ni se han utilizado para esconder o mezclar bienes producto de una Actividad Criminal Calificada; y (iii) no están siendo utilizados por un tercero para llevar a cabo una Actividad Criminal Calificada.

(p) Reconoce y acuerda que, en virtud de la celebración del presente Contrato, estará obligado a entregar al Fiduciario toda la información que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y de “Conoce a tu Cliente” del Fiduciario (identificadas como “*Know Your Customer*”), en términos de lo dispuesto en las leyes aplicables y a las políticas internas del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero.

(q) Está consciente y reconoce que en caso de que el Fiduciario del presente Contrato sea el legítimo propietario de los Inmuebles de manera directa o indirecta a través de los Fideicomisos de Propiedades, el Fiduciario, a través del Administrador en los casos en que dichos Inmuebles no se encuentren arrendados, podrá mantener la posesión de los mismos.

(r) El Representante Común puso a su disposición en su oportunidad y a su entera conformidad, antes de la celebración del presente Contrato e inclusive previo a la entrega de sus datos y/o de los de su personal, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet [www.monex.com.mx](http://www.monex.com.mx)

II. El Fiduciario declara, a través de sus delegados fiduciarios, que:

(a) Es una sociedad anónima, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México y está debidamente autorizado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como una institución de banca múltiple y para prestar servicios fiduciarios.

(b) Es su intención celebrar el presente Contrato y aceptar su nombramiento como fiduciario para que se cumplan los Fines del Fideicomiso en los términos del presente Contrato y para cumplir con sus obligaciones al amparo del mismo.

(c) La celebración de este Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo no contravienen o resultan en contravención de cualquier ley de cualquier naturaleza aplicable al Fiduciario.

(d) Cuenta con la capacidad y facultades para celebrar y cumplir con los términos del presente Contrato, y el presente Contrato constituye una obligación válida, legal y vinculante del Fiduciario, exigible en su contra de conformidad con los términos del mismo, excepto por las limitantes previstas en cualquier ley relativa a procedimientos de insolvencia, concurso mercantil, quiebra u otras leyes que afecten los derechos de acreedores en forma general.

(e) Ha acordado actuar como fiduciario conforme a los términos del presente Contrato.

(f) No existen acciones, demandas, denuncias, emplazamientos o procedimientos judiciales o extrajudiciales y no tiene conocimiento de ninguno que pudiera existir o instituirse en el futuro, que afecten o pudieran afectar la legalidad, validez o exigibilidad de este Contrato o la



posibilidad de cumplir con sus obligaciones al amparo del mismo.

(g) Sus delegados fiduciarios cuentan con las facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, las cuales, a la fecha del presente Contrato, no le han sido modificadas, revocadas o limitadas de forma alguna.

(h) El Representante Común puso a su disposición en su oportunidad y a su entera conformidad, antes de la celebración del presente Contrato e inclusive previo a la entrega de sus datos y/o de los de su personal, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet [www.monex.com.mx](http://www.monex.com.mx).

### III. El Representante Común en este acto declara, a través de su apoderado,

(a) Es una sociedad anónima, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México y está debidamente autorizado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como una institución de banca múltiple y actuar como una casa de bolsa y actuar como representante común de tenedores de valores en los términos de la legislación aplicable.

(b) Es su intención celebrar el presente Contrato y aceptar su nombramiento como representante común de los Tenedores.

(c) La celebración de este Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo, se encuentran dentro de su objeto social, han sido debidamente autorizados a través de los actos corporativos necesarios y no contravienen o resultan en contravención de (i) cualquier disposición establecida en sus estatutos sociales, (ii) cualquier convenio, contrato, instrumento o documento, resolución, licencia, juicio, decisión u otra orden de la cual sea parte o por la cual el Representante Común o cualquiera de sus activos o capital se encuentren sujetos, o (iii) cualquier ley de cualquier naturaleza aplicable al Representante Común.

(d) Cuenta con la capacidad y facultades para celebrar y cumplir con los términos del presente Contrato, y el presente Contrato constituye una obligación válida, legal y vinculante del Representante Común, exigible en su contra de conformidad con los términos del mismo, excepto por las limitantes previstas en cualquier ley relativa a procedimientos de insolvencia, concurso mercantil, quiebra u otras leyes que afecten los derechos de acreedores en forma general.

(e) Ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sea gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, que se requieran conforme a la legislación aplicable para celebrar el presente Contrato y para cumplir con sus obligaciones al amparo del mismo y ha acordado actuar como representante común conforme a los términos del presente Contrato.

(f) No existen acciones, demandas, denuncias, emplazamientos o procedimientos judiciales o extrajudiciales y no tiene conocimiento de ninguno que pudiera existir o instituirse en el futuro, que afecten o pudieran afectar la legalidad, validez o exigibilidad de este Contrato o la posibilidad de cumplir con sus obligaciones al amparo del mismo.

(g) Su apoderado cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, las cuales, a la fecha del presente Contrato, no le han sido modificadas, revocadas o limitadas de forma alguna.

IV. Las partes conjuntamente declaran, a través de sus respectivos representantes legales, que:

(a) El Fiduciario les ha explicado de forma clara, sin que a las partes del presente Contrato les haya quedado duda alguna, los términos, significado y consecuencias legales del Artículo 106, fracción XIX, de la LIC, y la sección 6 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México las cuales se transcriben a continuación:

*“(i) “Artículo 106.- A las instituciones de crédito les estará prohibido:*

*....*

*XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del Artículo 46 de esta Ley:*

*a) Derogado.*

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

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

*En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de la fiduciaria en el*

*sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria;*

*c) Actuar como fiduciarias, mandatarias o comisionistas en fideicomisos, mandatos o comisiones, respectivamente, a través de los cuales se capten, directa o indirectamente, recursos del público, mediante cualquier acto causante de pasivo directo o contingente, excepto tratándose de fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y de fideicomisos a través de los cuales se emitan valores que se inscriban en el Registro Nacional de Valores de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores;*

*d) Desempeñar los fideicomisos, mandatos o comisiones a que se refiere el segundo párrafo del Artículo 88 de la Ley de Sociedades de Inversión;*

*e) Actuar en fideicomisos, mandatos o comisiones a través de los cuales se evadan limitaciones o prohibiciones contenidas en las leyes financieras;*

*f) Utilizar fondos o valores de los fideicomisos, mandatos o comisiones destinados al otorgamiento de créditos, en que la fiduciaria tenga la facultad discrecional, en el otorgamiento de los mismos para realizar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores sus delegados fiduciarios; los miembros del consejo de administración o consejo directivo, según corresponda, tanto propietarios como suplentes, estén o no en funciones; los empleados y funcionarios de la institución; los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la institución; los miembros del comité técnico del fideicomiso respectivo; los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas citadas, las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas instituciones, asimismo aquellas personas que el Banco de México determine mediante disposiciones de carácter general;*

*g) Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para distribuir el patrimonio entre herederos, legatarios, asociados o acreedores, o para pagar una obligación o para garantizar su cumplimiento con el valor de la misma finca o de sus productos, y sin que en estos casos la administración exceda del plazo de dos años, salvo los casos de fideicomisos a la producción o fideicomisos de garantía; y*

*h) Celebrar fideicomisos que administren sumas de dinero que aporten periódicamente grupos de consumidores integrados mediante sistemas de comercialización, destinados a la adquisición de determinados bienes o servicios, de los previstos en la Ley Federal de Protección al Consumidor.*

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

## **6. PROHIBICIONES**

*(ii) "6.1 En la celebración de fideicomisos, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente:*

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

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

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

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

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

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

*6.5 En los Fideicomiso 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 (SIC), 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución."*

(b) De conformidad con el numeral 5.2 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México, las partes reconocen que el Fiduciario responderá civilmente por los daños y perjuicios que resulten del incumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones conforme al presente Contrato.

En virtud de dichas Declaraciones, las partes del presente Contrato acuerdan las siguientes Cláusulas.

## **SECCIÓN I** **DEFINICIONES**

Cláusula 1.1. Definiciones. Para efectos del presente Contrato, los términos mencionados a continuación tendrán los siguientes significados:

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Activos Inmobiliarios”</b>                 | Significa cualquier derecho relacionado con los Inmuebles, incluyendo los derechos de propiedad, derechos fideicomisarios, los derechos a recibir cualesquiera ingresos derivados de los arrendamientos de los Inmuebles o de financiamientos relacionados con la adquisición o construcción de los Inmuebles en los que el Fideicomiso invierta, ya sea directamente o a través de los Fideicomisos de Propiedades. |
| <b>“Administrador”</b>                         | Administrador Fibra Mty, S.C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“Afiliada”</b>                              | Significa, respecto de una Persona en particular, la Persona que Controle, directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios, sea Controlada por o esté bajo el Control común de, dicha Persona.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>“Aportación Inicial”</b>                    | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 2.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>“Asamblea de Tenedores”</b>                 | Significa una Asamblea Ordinaria de Tenedores o una Asamblea Extraordinaria de Tenedores.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“Asamblea de Tenedores de Cebures”</b>      | Significa una asamblea ordinaria o extraordinaria de Tenedores de Cebures, según corresponda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“Asamblea Extraordinaria de Tenedores ”</b> | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 4.2(b).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>“Asamblea Ordinaria de Tenedores”</b>       | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 4.2(a).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>“Asesor Legal, Contable y Fiscal”</b>       | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el numeral (i) de la Cláusula 8.3(g).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>“Auditor Externo”</b>                       | Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. u otro auditor externo contratado por el Fideicomiso en cualquier momento de conformidad con las instrucciones previas del Administrador con la aprobación del Comité de Auditoría, de conformidad con las disposiciones contenidas en el                                                                                                                              |

presente Contrato; en el entendido, que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador y del Fiduciario.

**“Autoridad Gubernamental”**

Significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al gobierno.

**“Avalúo Periódico”**

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 14.1.

**“BMV”**

Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

**“CBFIs”**

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.2.

**“CBFIs Adicionales”**

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.2.

**“CBFIs Iniciales”**

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso (a) de la Cláusula 3.1.

**“Cebures”**

Significan los certificados bursátiles de largo plazo emitidos por el Fiduciario al amparo del programa multivalor.

**“Circular Única de Emisoras”**

Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

**“CNBV”**

Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

**“Comité de Auditoría”**

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.8.

**“Comité de Endeudamiento”**

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.12.

**“Comité de Inversiones”**

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.10.

**“Comité de Prácticas” o  
“Comité de Prácticas  
Corporativas”**

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.9.



|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Comité de Nominaciones”</b>               | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.11.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>“Comité Técnico”</b>                       | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“Conducta Inhabilitadora”</b>              | Significa, respecto de cualquier Persona (distinta de un miembro del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Inversiones, del Comité de Nominaciones, del Comité de Endeudamiento o del Comité Técnico actuando en tal carácter), mala fe, fraude, dolo o negligencia inexcusable de o por dicha Persona; y con respecto a cualquier miembro del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, Comité de Inversiones, Comité de Nominaciones, Comité de Endeudamiento o el Comité Técnico actuando en dicho carácter, mala fe, fraude o dolo.                                                                                                                                          |
| <b>“Contaminantes”</b>                        | Significa (i) cualquier sustancia sólida, líquida o gaseosa, sonido, vibración, calor, olor, radiación, materia orgánica o inorgánica, animada o inanimada, o cualquier combinación de los conceptos que anteceden y/o (ii) cualquier combustible, incluyendo, sin limitar, petróleo o productos derivados de petróleo, petróleo crudo, gas líquido o natural, gas natural licuado, combustible sintético o una combinación de cualquiera de dichos elementos, sea considerada o determinada peligrosa, tóxica, contaminante, o bien una sustancia nociva, o un contaminante o fuente de contaminación conforme a la Legislación Ambiental o por los organismos o dependencias del gobierno de México. |
| <b>“Contrato” o “Contrato de Fideicomiso”</b> | Significa este Contrato Irrevocable de Fideicomiso No. 2157.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>“Contrato de Administración”</b>           | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 7.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“Control” y “Controlado”</b>               | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>“Cuenta Adicional”</b>                     | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.9.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>“Cuenta de Distribución”</b>               | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.8(a).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“Cuenta de Retención”</b>                  | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.2(a).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Cuentas Concentradoras de Mantenimiento”</b> | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.6(a).                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>“Cuentas Concentradoras de Rentas”</b>        | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.4 (a).                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“Cuentas de Mantenimiento”</b>                | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.7.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>“Cuentas de Operación”</b>                    | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.3(a).                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>“Cuentas de Rentas”</b>                       | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.5(a).                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>“Cuentas del Fideicomiso”</b>                 | Significa, conjuntamente, la Cuenta de Retención, las Cuentas de Operación, las Cuentas de Rentas, las Cuentas de Mantenimiento, la Cuenta de Distribución y las demás Cuentas Adicionales que abra el Fiduciario de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.1 del presente Contrato                                                 |
| <b>“Daños”</b>                                   | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 13.2.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>“Demandas”</b>                                | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 13.2.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>“Desinversiones”</b>                          | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 15.1.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>“Día Hábil”</b>                               | Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México estén obligadas o autorizadas por ley, reglamento u orden ejecutiva a cerrar, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.                                                                                             |
| <b>“Distribución”</b>                            | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.1.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>“Documentos de la Operación”</b>              | Significa, conjuntamente, el presente Contrato, el Contrato de Administración, el prospecto de colocación del programa multivalor, cada suplemento, cada Título, cada contrato de colocación celebrado en relación con cada Emisión y cualesquier otros convenios, contratos, instrumentos, documentos y títulos relacionados con las mismas. |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Dólares” o “EU\$”</b>   | Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>“Emisión”</b>            | Significa cada emisión de CBFIs por el Fideicomiso, incluyendo la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>“Emisión Adicional”</b>  | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>“Emisión de Cebures”</b> | Significa cada emisión de Cebures por el Fideicomiso al amparo del programa multivalor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“Emisión Inicial”</b>    | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.1(a).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>“Emisnet”</b>            | Significa el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de Emisoras de Valores a cargo de la BMV.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>“Endeudamiento”</b>      | 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, incluyendo los Cebures, (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 duplicar 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. |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Fideicomiso”</b>                | Significa el fideicomiso establecido de conformidad con este Contrato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>“Fideicomiso de Propiedades”</b> | Significa cualquier fideicomiso irrevocable constituido en México a través del cual el Fideicomiso, directa o indirectamente, mantenga una Inversión; <u>en el entendido</u> , que los fines de dicho Fideicomiso de Propiedades deberán permitir que el mismo califique como fideicomiso no empresarial para efectos de la LISR o que de cualquier otra manera no sea considerado como una entidad sujeta al pago de impuestos conforme a la LISR, salvo en los casos en que lo autoricen las Autoridades Gubernamentales competentes.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>“Fideicomitente”</b>             | Significa FIBRA MTY, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de fideicomitente de conformidad con el presente Contrato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>“Fideicomitente Adherente”</b>   | Significa cualquier contraparte del Fiduciario que, en cualquier convenio, contrato, instrumento o documento conforme al cual el Fiduciario adquiera o realice una Inversión, asuma el carácter de fideicomitente (y no cualquier otro carácter) y que con ese carácter transmita al Fiduciario los Activos Inmobiliarios respectivos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>“Fiduciario”</b>                 | Significa Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario del presente Contrato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>“Fines del Fideicomiso”</b>      | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 2.4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>“Gastos de Emisión”</b>          | Significa, en relación con cada Emisión, todos los gastos, comisiones, honorarios y otros pagos derivados de dicha Emisión, incluyendo, sin limitación, (a) todos los honorarios del Representante Común y el Fiduciario en relación con dicha Emisión, (b) el pago de los derechos de inscripción y listado de los respectivos CBFIs en el RNV, cualquier otro registro y la BMV y cualquier otra bolsa o mercado de valores, respectivamente, (c) los pagos a Indeval para el depósito del Título representativo de los respectivos CBFIs, (d) los honorarios del Auditor Externo y el Valuador Independiente incurridos en relación con dicha Emisión, si los hay, (e) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a dicha Emisión, (f) las comisiones y gastos |

pagaderos a cualquier agente colocador en relación con el contrato de colocación o contrato similar relacionado con dicha Emisión, (g) los gastos ordinarios incurridos por el Fideicomiso, el Administrador o el Fideicomitente en relación con dicha Emisión incluyendo, pero no limitando a, gastos de negociación y preparación de los documentos relacionados con dicha Emisión, gastos de viaje y gastos y costos de impresión, (h) gastos relacionados con los esfuerzos de venta de la oferta de CBFIs relacionados con dicha Emisión, (i) todos y cualesquier comisiones, costos y gastos derivados de o relacionados con la estructuración e implementación de las operaciones de adquisición relacionadas con el Portafolio Inicial, y (j) cualquier IVA que surja en relación con lo anterior.

### **“Gastos de Inversión”**

Significa, con respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial, todos y cualesquier gastos relacionados con dicha Inversión, que pueden incluir, sin limitación, (i) gastos relacionados con la creación del Fideicomiso de Propiedades, si lo hubiera, a través del cual se realice la Inversión, y la emisión de cualesquier valores emitidos por dicho Fideicomiso de Propiedades, según sea el caso, (ii) gastos y derechos relacionados con la adquisición de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, y cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iii) gastos relacionados con el desarrollo, construcción, mantenimiento y monitoreo de Activos Inmobiliarios o Inmuebles respectivos, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, así como cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iv) gastos de capital y gastos para llevar a cabo remodelaciones en Inmuebles, (v) gastos relacionados con el apalancamiento y/o cobertura de dicha Inversión, incluyendo, sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (vi) gastos incurridos por el Fiduciario, cualquier Fideicomiso de Propiedades y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea la misma consumada o no) y la evaluación, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de la misma, incluyendo, sin limitación, gastos de cierre, gastos de auditoría, honorarios del notario o corredor público, derechos de

inscripción, y honorarios y gastos del Fiduciario, (vii) gastos derivados del pago de impuestos, derechos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros, (viii) cualesquier gastos y costos derivados de la valuación de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios del valuador correspondiente, y (ix) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión o los Activos Inmobiliarios relacionados con dicha Inversión.

### **“Gastos del Fideicomiso”**

Significa los costos, gastos y pasivos incurridos en o derivados de la operación y las actividades del Fideicomiso, según sea determinado por el Administrador y notificado al Fiduciario, incluyendo, pero no limitado a (a) los costos y gastos en los que incurra el Administrador en el desempeño normal de su encargo, incluyendo aquellos relacionados con la compensación de los funcionarios y empleados del Administrador, renta y otros gastos en los que incurra en el mantenimiento de sus oficinas, costos incurridos por el Administrador en relación con la administración de sus asuntos corporativos, (b) las comisiones y gastos relacionados con la administración de Inmuebles (incluyendo transporte y alojamiento), Endeudamiento, incluyendo la evaluación, adquisición, tenencia y disposición de los mismos (incluyendo cualquier reserva, rompimiento, terminación, y otras comisiones similares pagaderas por el Fideicomiso, depósitos no reembolsables, depósitos o compromiso u otras comisiones), en la medida en que dichas comisiones y gastos no sean reembolsados por un Fideicomiso de Propiedades o un tercero; (c) primas por seguros de protección del Fideicomiso y las Personas Cubiertas de responsabilidad ante terceros en relación con las Inversiones del Fideicomiso y otras actividades, incluyendo los pagos de indemnización pagaderos a terceros (que incluye el agente de colocación); (d) los gastos legales, de custodia, administrativos, de investigación, servicios de registro y de cotización, gastos de auditoría y contabilidad (incluyendo los gastos relacionados con el funcionamiento de las Cuentas del Fideicomiso), incluyendo los gastos relacionados con la preparación de los estados financieros, declaraciones de impuestos del Fideicomiso y la representación del Fideicomiso o de los Tenedores respecto de las cuestiones fiscales, incluyendo los gastos pagados o incurridos en relación con la misma (e) gastos bancarios y de consultoría y (f) los gastos de avalúo y otros honorarios por concepto

de asesoría profesional; (g) los Gastos de Inversión, incluyendo, sin limitación, los gastos relacionados con la organización de cualquier Fideicomiso de Propiedades a través de o en los cuales las Inversiones pueden realizarse; (h) gastos y comisiones del Fiduciario, del Comité Técnico, del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Inversiones, del Comité de Nominaciones, del Comité de Endeudamiento, del Valuador Independiente, del Representante Común, del Auditor Externo, del Asesor Legal, Contable y Fiscal, así como cualquier pago de comisiones y otros gastos necesarios de conformidad con la legislación aplicable para mantener los CBFIs inscritos en el RNV cualquier otro registro, listados en la BMV o cualquier otra bolsa o mercado de valores y depositados en Indeval (incluyendo las comisiones de mantenimiento); (i) los impuestos y otros cargos gubernamentales (como el IVA que no se puede recuperar), comisiones y derechos pagaderos por el Fideicomiso; (j) los Daños; (k) los costos de las reuniones y los reportes con los Tenedores, con la CNBV, con la BMV (y con cualquier otro organismo regulador) y de las reuniones anuales o periódicas (incluyendo sin limitar, gastos por publicaciones relacionadas con dichas reuniones); (l) gastos de cobertura y las comisiones y los costos por intermediación; (m) las comisiones pagadera a los miembros del Comité Técnico y el reembolso de sus gastos por la asistencia a las reuniones del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula 5.3, (n) los costos de terminación y liquidación de cualquier Fideicomiso de Propiedades y del Fideicomiso, incluyendo el pago de las comisiones derivadas de las mismas; (o) cualesquier gastos relacionados con cualquier Asamblea de Tenedores o cualquier sesión del Comité Técnico, y (q) gastos relacionados con la defensa del Patrimonio del Fideicomiso y el otorgamiento de poderes.

**“Grupo de Personas”**

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.

**“IFRS”**

Significa las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*).

**“Indeval”**

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



|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Índice de Cobertura de Servicio de Deuda”</b> | Significa, con respecto a cualquier fecha de determinación, el índice calculado conforme a la fórmula señalada en el <u>Anexo A</u> del presente Contrato.                                                                                                                                                                                                          |
| <b>“Inmuebles”</b>                                | Significa cualquier bien inmueble o derecho real sobre los mismos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>“Inversión”</b>                                | Significa cualquier inversión hecha por el Fideicomiso en Activos Inmobiliarios o en cualquier Fideicomiso de Propiedades cuyo patrimonio esté compuesto por Activos Inmobiliarios (incluyendo mediante la adquisición de derechos fideicomisarios, certificados fiduciarios u otros títulos de crédito o valores emitidos por dichos Fideicomisos de Propiedades). |
| <b>“Inversiones Permitidas”</b>                   | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.10.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>“ISR”</b>                                      | Significa el Impuesto sobre la Renta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>“IVA”</b>                                      | Significa el Impuesto al Valor Agregado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“Legislación Ambiental”</b>                    | Significa, conjuntamente, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, las normas oficiales mexicanas aplicables, la Ley General de Salud, el Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente en el Trabajo.                    |
| <b>“LGTOC”</b>                                    | Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>“LIC”</b>                                      | Significa la Ley de Instituciones de Crédito.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>“Lineamientos de Apalancamiento”</b>           | Significa, los lineamientos de apalancamiento del Fideicomiso que se describen en el documento que se adjunta al presente Contrato como <u>Anexo B</u> .                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“Lineamientos de Inversión”</b>                | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 9.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>“LIVA”</b>                                     | Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>“Liquidador”</b>                               | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 15.3(a).                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“LISR”</b>                                | Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>“LMV”</b>                                 | Significa la Ley del Mercado de Valores.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>“México”</b>                              | Significa los Estados Unidos Mexicanos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>“Miembro Independiente”</b>               | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>“Miembros Iniciales”</b>                  | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.2(a).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“Operación con Personas Relacionadas”</b> | Significa cualquier operación con Personas Relacionadas respecto del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador o cualquier Fideicomiso de Propiedades, o que de cualquier otra forma represente un conflicto de interés, en cada caso, en términos de lo establecido en la Circular Única de Emisoras.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“Patrimonio del Fideicomiso”</b>          | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 2.5.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>“Pérdida Fiscal”</b>                      | Significa el resultado de restar de los ingresos acumulables del Fideicomiso, las deducciones autorizadas, en términos de la LISR, cuando los ingresos acumulables sean menores a las deducciones autorizadas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“Persona”</b>                             | Significa cualquier persona física o moral, sociedad, asociación, entidad sin personalidad jurídica (incluyendo fideicomisos), Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier otra naturaleza.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>“Persona Cubierta”</b>                    | Significa el Administrador; cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros (incluyendo personas que no sean consejeros con funciones en cualquier consejo de asesoría u otro comité del Administrador), empleados, personal temporal, miembros, directivos, asesores y agentes del Administrador; el Fiduciario, el Representante Común, y cada uno de sus respectivos funcionarios, directores, empleados y representantes; y cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité de Auditoría, y/o Comité de Prácticas, y/o Comité de Inversiones y/o Comité de Nominaciones, y/o Comité de Endeudamiento y/o el Comité Técnico. |
| <b>“Persona Independiente”</b>               | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Persona Relacionada”</b>           | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>“Pesos” o “\$”</b>                  | Significa la moneda de curso legal en México.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>“Política de Distribución”</b>      | Significa la política de distribución del Fideicomiso según sea propuesta por el Administrador y aprobada o modificada por el Comité Técnico en cualquier momento.                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>“Políticas de Operación”</b>        | Significan las políticas que de tiempo en tiempo apruebe el Comité Técnico para el mantenimiento y operación del Programa de Recompra.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>“Portafolio Inicial”</b>            | Significa el portafolio de Activos Inmobiliarios que se aporten al Fideicomiso previo a, o de manera sustancialmente simultánea con la realización de la Emisión Inicial.                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>“Presidente”</b>                    | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.7(c).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>“Procedimiento”</b>                 | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 13.2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>“Programa de Recompra”</b>          | Significa el programa de recompra de CBFIs del Fideicomiso, ya sea con recursos propios del Fideicomiso; o con recursos obtenidos mediante financiamientos contratados por el Fideicomiso, bajo el cual el Fideicomiso puede adquirir CBFIs propios para posteriormente cancelarlos o recolocarlos en el mercado en términos de las disposiciones legales aplicables y las Políticas de Operación. |
| <b>“Recursos de la Emisión”</b>        | Significa los recursos que reciba el Fideicomiso derivados de cada Emisión.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“Reglamento Interior de la BMV”</b> | Significa el Reglamento Interior de la BMV.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“Reporte Anual”</b>                 | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 14.2(d).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>“Representante Común”</b>           | Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores o quien lo sustituya, en su caso, conforme a lo previsto en el presente Contrato.                                                                                                                                                                                       |
| <b>“Resultado Fiscal”</b>              | Significa, para cualquier ejercicio fiscal, la Utilidad Fiscal del Fideicomiso determinada conforme al Título II de la LISR para dicho ejercicio fiscal menos las Pérdidas Fiscales del                                                                                                                                                                                                            |

Fideicomiso de ejercicios fiscales anteriores, pendientes de amortización.

**“RNV”**

Significa el Registro Nacional de Valores.

**“Secretario”**

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.7 (c).

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Sesión Inicial”</b>           | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.4(a).                                                                                                                                                          |
| <b>“Tenedores”</b>                | Cualquier Persona que tenga la titularidad de uno o más CBFIs en cualquier momento.                                                                                                                                                     |
| <b>“Tenedores de Cebures”</b>     | Cualquier Persona que en cualquier momento tenga la titularidad de uno o más Cebures.                                                                                                                                                   |
| <b>“Título”</b>                   | Significa cada título en el cual se documentarán los CBFIs, emitidos por el Fiduciario.                                                                                                                                                 |
| <b><u>“Título de Cebures”</u></b> | Significa cada título en el cual se documentaán los Cebures, emitidos por el Fiduciario.                                                                                                                                                |
| <b>“Utilidad Fiscal”</b>          | Significa el resultado de restar de los ingresos acumulables del Fideicomiso, las deducciones autorizadas, en los términos de las disposiciones de la LISR, cuando los ingresos acumulables sean mayores a las deducciones autorizadas. |
| <b>“Valuador Independiente”</b>   | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 14.1.                                                                                                                                                            |

Cláusula 1.2. Reglas de Interpretación. Las siguientes reglas de interpretación aplican al presente Contrato:

(a) El término “documentos” incluye cualesquiera y todos los convenios, contratos, instrumentos, documentos, certificados, notificaciones, reportes, declaraciones o cualesquiera otras comunicaciones escritas, independientemente de la forma en que se documenten, ya sea de forma electrónica o física.

(b) Los términos contables no definidos o no definidos por completo en este Contrato serán interpretados de conformidad con las IFRS.

(c) Referencias a “Sección”, “Cláusula”, “Anexo” o cualquier otra subdivisión de o a un documento adjunto, excepto que se especifique lo contrario, son referencias a las Secciones, Cláusulas, Anexos, subdivisiones de, o documentos adjuntos al, presente Contrato.

(d) Cualquier documento definido o al que se haga referencia en el presente Contrato significa dicho documento según sea modificado, adicionado o remplazado de tiempo en tiempo, de cualquier manera e incluye todos los anexos o instrumentos incorporados a dicho documento.

(e) Referencias a cualquier ley o a la legislación aplicable son referencias a cualquier ley, reglamento, circular o norma (incluyendo normas oficiales mexicanas) y a cualquier interpretación judicial de las mismas, según sea aplicable, según dichas leyes, reglamentos, circulares, normas o interpretaciones sean modificadas, reformadas, adicionadas, o remplazadas, ya sea total o parcialmente.

(f) El cálculo de cualquier cantidad en o a determinada fecha, será realizado en o al cierre de operaciones en dicho día, después de la aplicación de cualesquiera cantidades, pagos y otras

operaciones que deban ser aplicadas en dicho día, excepto por los cálculos respecto de

Distribuciones, los cuales serán determinados a la apertura de las operaciones en dicho día y antes de que sean aplicadas en dicho día cualesquiera cantidades, pagos u otras operaciones.

(g) En el cómputo de cualesquiera periodos a partir de una fecha específica y hasta una fecha específica posterior, la palabra “de” significa “de e incluyendo”, la palabra “a” significa “a pero excluyendo” y la palabra “hasta” significa “hasta e incluyendo”.

(h) Todos los términos definidos en este Contrato pueden ser aplicados en singular o plural y el término “incluyendo” significa, salvo que se exprese lo contrario, “incluyendo sin limitación”.

(i) Las referencias a una Persona también son a sus causahabientes y cesionarios permitidos. Cualesquier actos, omisiones, obligaciones o derechos atribuibles a cualquier fideicomiso (incluyendo el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Propiedades) serán atribuibles al fiduciario o fiduciarios de los contratos de fideicomiso correspondientes.

(j) A menos que se especifique lo contrario expresamente, los pagos, las distribuciones o los cálculos al amparo de este Contrato, serán o se calcularán (según sea aplicable) en Pesos, y todas las referencias a cantidades monetarias en este Contrato serán en Pesos.

(k) El Término “adquirir” y cualquier término correlativo, cuando se utilice en relación con valores (incluyendo CBFIs), significa la adquisición en el mercado secundario o la participación en nuevas emisiones, entre otras formas.

Cláusula 1.3. Determinación de Cantidades. Ante la ausencia de un error manifiesto, cualesquiera cantidades, valores, índices o límites a ser determinados o calculados conforme a este Contrato (incluyendo los Lineamientos de Apalancamiento) serán realizados por el Administrador, y serán definitivos y vinculantes para las Partes.

## **SECCIÓN II ORGANIZACIÓN**

### **DEL FIDEICOMISO**

Cláusula 2.1. Aportación Inicial. El Fideicomitente en este acto transfiere al Fiduciario la cantidad de \$1,000.00 (la “Aportación Inicial”), la cual será depositada en la Cuenta de Retención en Pesos de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato.

Cláusula 2.2. Aceptación por parte del Fiduciario. El Fiduciario por medio del presente acepta su nombramiento y conviene en llevar a cabo todos los actos que se describen en el presente Contrato y cumplir con las obligaciones que le deriven del mismo y de la legislación aplicable.

Cláusula 2.3. Partes del Contrato. (a) Las siguientes Personas son parte del presente Contrato o fideicomisarios del Fideicomiso, en el carácter que se indica a lado de sus nombres:



|                      |                                                                                                                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fideicomitente:      | FIBRA MTY, S.A.P.I. de C.V. y cualquier Fideicomitente Adherente.                                                                                                                  |
| Administrador:       | Administrador Fibra Mty, S.C.                                                                                                                                                      |
| Fiduciario:          | Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, sus causahabientes, cesionarios o la entidad que lo sustituya conforme al presente Contrato. |
| Fideicomisarios:     | Los Tenedores.                                                                                                                                                                     |
| Representante Común: | Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, sus causahabientes, cesionarios o la entidad que lo sustituya conforme al presente Contrato.                            |

(b) Los Tenedores serán fideicomisarios respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del presente Contrato y los CBFIs.

(c) Las designaciones anteriores surtirán efectos a partir de la fecha del presente Contrato y permanecerán vigentes hasta en tanto el presente Contrato siga vigente y se cumplan los fines del mismo, salvo que se estipule lo contrario en el presente Contrato.

**Cláusula 2.4. Fines del Fideicomiso.** El fin primordial del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía hipotecaria de los bienes arrendados, en todo caso directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de los Fideicomisos de Propiedades), de conformidad con los Artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR. A efecto de cumplir con dicho propósito general, el Fiduciario deberá, en los términos del presente Contrato, (i) llevar a cabo Emisiones, (ii) recibir y utilizar los Recursos de la Emisión derivados de cada Emisión, (iii) realizar Inversiones, (iv) adquirir, mantener y enajenar los derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los Activos Inmobiliarios, (v) realizar Distribuciones, (vi) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador considere necesarias, recomendables, convenientes o adicionales a las anteriores, y (vii) realizar cualesquiera otros actos o actividades lícitas consistentes con lo anterior (los “Fines del Fideicomiso”).

En relación con los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá, en los términos del presente Contrato y conforme a la legislación aplicable:

(a) adquirir, ser el único y legítimo propietario, y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los Activos Inmobiliarios y las partes sociales representativas del capital del Administrador, en el entendido que el Fiduciario podrá realizar cualesquiera de dichas actividades de manera directa o indirectamente, incluyendo a través de los Fideicomisos de

Propiedades;

(b) ejercer los derechos de voto de las partes sociales representativas del capital social del Administrador conforme a lo señalado en la Cláusula 7.1(b)(v).

(c) presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar, firmar y entregar aquellas solicitudes y notificaciones y celebrar cualquier otro convenio, contrato, instrumento o documento necesarios o conveniente para llevar a cabo las Emisiones, registrar los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro, local o extranjero, listar los CBFIs en la BMV o cualquier otra bolsa de valores y/o sistema de negociación, nacional o extranjero y depositar (y sustituir, en su caso) el o los Títulos que amparen los CBFIS en el Indeval y para mantener dicho registro, listado y depósito;

(d) cumplir con todas sus obligaciones como emisora de valores al amparo de la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y demás legislación aplicable en México o en el extranjero;

(e) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso para aquellos propósitos establecidos en el presente Contrato (incluyendo en Inversiones Permitidas), realizando aquellas operaciones monetarias y cambiarias (incluyendo (i) operaciones financieras derivadas de cobertura únicamente con la finalidad de cubrir exposiciones a monedas o tasas (ya sean del propio Fideicomiso o los Fideicomisos de Propiedades) y no con fines especulativos u (ii) operaciones de cambio de divisas con el fin de convertir cualquier cantidad depositada en las Cuentas del Fideicomiso a Dólares o Pesos) según lo instruya el Administrador;

(f) pagar con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, cualquier cantidad a pagar por el Fiduciario de conformidad con este Contrato y los otros Documentos de la Operación, incluyendo, sin limitación, los Gastos de Emisión y los Gastos del Fideicomiso;

(g) realizar Distribuciones u otras formas de distribuciones o pagos a los Tenedores;

(h) celebrar el Contrato de Administración y cualesquiera modificaciones al mismo;

(i) designar y, en caso de ser aplicable, sustituir al Auditor Externo y al Valuador Independiente;

(j) contratar de acuerdo a las instrucciones que por escrito reciba del Administrador y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero prestador de servicios que sea necesario, adecuado o conveniente para llevar a cabo o para cumplir con los Fines del Fideicomiso y, según sea el caso, sustituir a dichos terceros;

(k) preparar y proporcionar toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada por el Fiduciario, de acuerdo con la información que sea entregada para estos efectos por parte del Administrador;

(l) llevar los registros necesarios para el adecuado control del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los formatos institucionales del Fiduciario;

(m) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, con la información proporcionada por éste, preparar y proporcionar los informes requeridos por, o las solicitudes para, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;

(n) preparar y presentar, a través del Administrador, de conformidad con la información proporcionada por el Administrador, las declaraciones fiscales e información relacionada del Fideicomiso y cualesquiera consultas o confirmaciones de criterio, de conformidad con la ley aplicable, así como llevar a cabo todos los actos, tales como retenciones, solicitudes de devoluciones, la emisión de constancias y registros, que sean necesarios para cumplir con las leyes fiscales aplicables durante la vigencia del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario deberá ser informado sobre los actos realizados por el Administrador conforme a este inciso;

(o) de conformidad con las instrucciones previas del Fideicomitente, en términos de la fracción VIII del artículo 187 de la LISR, facultar a las Personas que este le indique para que se realice la inscripción del Fideicomiso en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria

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

(q) otorgar al Administrador los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) a los que se refiere el Contrato de Administración, precisamente en los términos establecidos en el Contrato de Administración, así como revocar dichos poderes cuando proceda;

(r) (i) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, incurrir o asumir Endeudamiento de conformidad con los Lineamientos de Apalancamiento; en el entendido, que cualesquier incurrimiento o asunción de Endeudamiento que, al tiempo de dicho incurrimiento o asunción, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento, requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores; y (ii) constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, la transmisión de activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de Fiduciario y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance; en el entendido, que dicho otorgamiento de gravámenes o garantías reales o personales requerirán la aprobación previa del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea aplicable, si dicha aprobación es requerida para la Inversión relacionada con dicho otorgamiento de gravámenes o garantías reales o personales de conformidad con los términos de este Contrato.

(s) celebrar cualesquier convenios, contratos, instrumentos o documentos que

podrían ser necesarios o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso;

(t) establecer, implementar, mantener y operar el Programa de Recompra de CBFIs propios en términos de las disposiciones legales aplicables, conforme a las Políticas de Operación que de tiempo en tiempo apruebe el Comité Técnico del Fideicomiso y conforme a las instrucciones que de tiempo en tiempo emita el Administrador para tales efectos, pudiendo el Fiduciario delegar la operación de dicho Programa de Recompra en el Administrador y/o en los terceros asesores que para tales efectos contrate el Administrador;

(u) Efectuar la compra de CBFIs para su posterior cancelación o recolocación de conformidad con el Programa de Recompra;

(v) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir los Fines del Fideicomiso, los Documentos de la Operación, o las leyes aplicables.

Cláusula 2.5. Patrimonio del Fideicomiso. El patrimonio del fideicomiso se conformará, en cualquier momento, de los siguientes activos (conjuntamente, el “Patrimonio del Fideicomiso”):

- (a) la Aportación Inicial;
- (b) los Recursos de la Emisión;
- (c) los Activos Inmobiliarios, incluyendo en la forma de derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Propiedades a través de los cuales se mantengan los Activos Inmobiliarios;
- (d) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y las Inversiones Permitidas (y cualesquiera rendimientos generados por las mismas);
- (e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación o rendimiento de los Activos Inmobiliarios;
- (f) las partes sociales representativas del capital del Administrador y cualquier derecho patrimonial y/o corporativo derivado de las mismas; y
- (g) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiera en el futuro de conformidad con el presente Contrato.

Los bienes y derechos que se integren al Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo los Activos Inmobiliarios) podrán adquirirse al celebrarse el presente Contrato o en cualquier momento posterior al mismo, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.

Las Partes de este Fideicomiso acuerdan que la relación anterior constituye el inventario del Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de los demás derechos o bienes que llegaren a integrar en un futuro el Patrimonio del Fideicomiso.

Cláusula 2.6. Nombre del Fideicomiso. El Fiduciario y el Fideicomitente autorizan que para todos los efectos, el Fideicomiso establecido al amparo de este Contrato sea referido como “FIBRA Monterrey” o “FIBRA MTY”, incluyendo para efectos fiscales y para la apertura de cuentas bancarias.

El Fideicomitente se obliga a realizar cualquier acto que sea necesario a efecto de transferir al Fiduciario cualesquiera registros o licencias necesarias para que el Fiduciario utilice las denominaciones referidas anteriormente.

### **SECCIÓN III**

#### **CBFIs**

Cláusula 3.1. Emisión Inicial. El Fiduciario deberá llevar a cabo la Emisión Inicial de CBFIs bajo el presente Contrato de conformidad con lo siguiente:

(a) Oferta de CBFIs Iniciales. De conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, el Fiduciario deberá llevar a cabo una oferta pública inicial de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "CBFIs Iniciales") en la BMV (la "Emisión Inicial"). Dichos CBFIs Iniciales se emitirán por el Fiduciario de acuerdo con los montos, y de conformidad con los términos y condiciones autorizados por la CNBV y la BMV. Dichos CBFIs Iniciales se emitirán y estarán representados por un Título que será depositado en Indeval y deberán estar registrados en el RNV y listados en la BMV.

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

(c) Contrato de Colocación. A efecto de llevar a cabo la Emisión Inicial y de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, el Fiduciario deberá celebrar un contrato de colocación, con respecto a la parte de la Emisión Inicial que consista en una oferta pública en México, que indique por escrito el Administrador, precisamente en los términos instruidos por el Administrador.

Cláusula 3.2. Emisiones Adicionales. El Fideicomiso podrá llevar a cabo Emisiones adicionales de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "CBFIs Adicionales"), a través de ofertas dentro o fuera de México, en los términos de la legislación aplicable y podrá otorgar, en el contexto de las mismas, derechos a los Tenedores para la suscripción o adquisición de CBFIs Adicionales (cada una, una "Emisión Adicional") de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores. La Asamblea Ordinaria de Tenedores deberá aprobar los términos de dicha Emisión Adicional, incluyendo la forma de determinación del precio de los respectivos CBFIs Adicionales y el monto o número de CBFIs a ser emitidos. Los CBFIs Iniciales emitidos por el Fiduciario en la Emisión Inicial y los CBFIs Adicionales emitidos por el Fiduciario en cualquier Emisión Adicional conforme a la presente Cláusula (conjuntamente, los "CBFIs") estarán sujetos a los mismos términos y condiciones y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos (por lo que dichos Tenedores sesionarán de manera conjunta y serán representados en las mismas Asambleas de Tenedores), y no existirá subordinación alguna entre los CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme a Emisiones. En virtud de lo anterior, las Distribuciones que se realicen a los Tenedores de CBFIs que hayan sido emitidos en la Emisión Inicial y cualesquiera Emisiones Adicionales se realizarán a prorrata y en la misma prelación, sin que ninguna Emisión tenga preferencia sobre otra. En caso de que se lleve a cabo una Emisión

Adicional conforme a los términos del presente Contrato, el Fiduciario deberá llevar a cabo una actualización del registro de los CBFIs en el RNV y en la BMV, según corresponda, de conformidad con lo previsto en la LMV y la Circular Única de Emisoras.

Cláusula 3.3. Tenedores. Los Tenedores estarán sujetos a lo previsto en este Contrato y en los CBFIs, y cada Tenedor, por la mera adquisición de CBFIs, conviene que (i) no tiene ni tendrá derecho de preferencia alguno para adquirir CBFIs en cualquier Emisión que realice el Fiduciario en el futuro, en el entendido que podrán otorgarse, en caso de así resolverse por la Asamblea Ordinaria de Tenedores derechos de suscripción o adquisición conforme a lo señalado en la Cláusula 3.2 anterior, y (ii) el Fiduciario es el único y legítimo propietario del Patrimonio del Fideicomiso y el Tenedor no tiene derecho alguno en relación con el mismo o cualquier parte del mismo, o a percibir cualquier ingreso generado por el mismo, salvo por lo que se establece en este Contrato y en los CBFIs.

Cláusula 3.4. Representante Común. El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la legislación aplicable, las obligaciones y facultades que se establecen en la Cláusula 6.2 y en los CBFIs.

Cláusula 3.5. Términos y Condiciones de los CBFIs. Los CBFIs se emitirán en los términos de los Artículos 63, 63 Bis 1, fracción II, 64 y demás aplicables de la LMV. Todos los CBFIs estarán sujetos a los mismos términos y condiciones, y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos. Los términos de los CBFIs deberán incluir los términos previstos en las leyes aplicables incluyendo, sin limitación, lo siguiente:

- (a) Denominación: Los CBFIs se denominarán en Pesos.
- (b) Valor Nominal: Los CBFIs se emitirán sin expresión de valor nominal.
- (c) Certificados No Amortizables: Los CBFIs serán no amortizables y el Fideicomiso no estará obligado a amortizar dichos CBFIs a los Tenedores.
- (d) Derechos que otorgan a los Tenedores: Los CBFIs otorgarán a sus Tenedores 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 presente Contrato de Fideicomiso y en el Título.
- (e) Lugar y Forma de Pago: Todas las Distribuciones en efectivo a los Tenedores relacionadas a los CBFIs se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal (o en cualquier otra dirección en caso de que Indeval notifique por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador de un cambio de domicilio).
- (f) Depositario: Indeval.



(g) Legislación Aplicable: Los CBFIs se registrarán e interpretarán de conformidad con las leyes de México.

(h) Rango del Precio de la Emisión Inicial. El rango del precio de la Emisión Inicial será determinado por el Comité Técnico en la Sesión Inicial, en la cual se deberán aprobar los términos de dicha Emisión Inicial.

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

(j) Ausencia de Recurso. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en este Contrato), ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni cualquier miembro del Comité Técnico, ni el Representante Común, ni cualquiera de sus respectivas Afiliadas, serán responsables por cualquier Distribución en lo personal. Las Distribuciones serán pagadas exclusivamente de los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar Distribuciones (ya sean debidas y/o pagaderas), no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, de cualquier miembro del Comité Técnico, del Representante Común o cualquiera de sus respectivas Afiliadas, de realizar Distribuciones u otros pagos respecto de los CBFIs.

Cláusula 3.6. Título. Los CBFIs emitidos por el Fiduciario se documentarán en uno o varios Títulos globales en los términos instruidos por el Administrador. El Título deberá contener toda la información requerida en la LMV, se emitirá en los términos previstos en la LMV, y se depositará en Indeval.

Cláusula 3.7. Autorizaciones Gubernamentales. El Fiduciario deberá obtener todas y cada una de las Autorizaciones Gubernamentales necesarias para llevar a cabo cada Emisión, así como para cualquier oferta pública y/o privada relacionada con cualquier Emisión, y su inscripción en el RNV de la CNBV o cualquier otro registro, local o extranjero, según sea necesario o conveniente, conforme a las instrucciones del Administrador. Además, el Fiduciario deberá obtener la autorización para el listado de los CBFIs en la BMV o cualquier otra bolsa de valores y/o sistema de negociación, nacional o extranjero, en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador.

Cláusula 3.8. Restricciones de Adquisición. Después de la Emisión Inicial y su colocación, ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad de 10% o más de los CBFIs en circulación, sin la autorización previa del Comité Técnico; en el entendido, que si un Tenedor ya fuese titular de más del 10% de los CBFIs en circulación (según haya sido previamente aprobado por el Comité Técnico) y tiene la intención de incrementar dicha tenencia, la autorización previa del Comité Técnico será requerida por cada incremento en la titularidad que represente lo menor entre el 5% o aquel porcentaje que sea necesario para que dicho Tenedor alcance la titularidad del siguiente múltiplo de 10% más cercano de los CBFIs en circulación de conformidad con lo establecido en la

presente Cláusula. Cualquier Persona (incluyendo cualquier Tenedor) que desee adquirir la titularidad del 10% o más de los CBFIs en circulación o la cantidad adicional descrita anteriormente deberá notificar al Administrador y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes) por escrito de la intención de dicha Persona o Grupo de Personas de realizar dicha adquisición.

Dicha notificación deberá incluir, por lo menos, (a) una declaración por parte del posible comprador sobre si la adquisición propuesta será realizada por dicha Persona individualmente o como parte de una adquisición en conjunto con otra Persona o Grupo de Personas, (b) el número de CBFIs de los que dicha Persona o Grupo de Personas, directa o indirectamente, sean propietarios, y el porcentaje de los CBFIs en circulación que dicha propiedad representa a la fecha de la petición, (c) el número de CBFIs que dicha Persona o Grupo de Personas pretenda adquirir, así como el porcentaje de los CBFIs en circulación de los que dicha Persona o Grupo de Personas serán titulares, directa o indirectamente, una vez que la adquisición propuesta se haya completado, (d) una declaración sobre si dicha Persona o Grupo de Personas pretenden adquirir por cualquier medio, directa o indirectamente, un número de CBFIs que le dé a la Persona o Grupo de Personas control sobre el Fideicomiso, (e) la identidad y nacionalidad de la Persona o Grupo de Personas que pretendan adquirir dichos CBFIs, (f) si dicha Persona o Grupo de Personas participan de manera directa o indirecta en el negocio desarrollado por el Fideicomiso y la identidad de cualquier Persona a través de la cual desarrollen o participen en dicho negocio, (g) el precio por CBFI que pagará, y (h) una explicación del origen de los fondos que serán utilizados para dicha adquisición.

El Administrador deberá convocar una reunión del Comité Técnico dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador reciba una notificación completa. El criterio que deberá usar el Comité Técnico para determinar si autoriza o no dicha adquisición deberá incluir, sin limitación, (i) si la Persona o el Grupo de Personas pretende directa o indirectamente, adquirir “control”, “influencia significativa” o “poder de mando” sobre el Fideicomiso (según dichos términos se definen en la LMV), (ii) si el adquirente, directa o indirectamente, participa en el negocio desarrollado por el Fideicomiso, (iii) la identidad y nacionalidad del adquirente, (iv) la fuente y el origen de los fondos que serán usados para la adquisición de los CBFIs, y (v) el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores. El Comité Técnico deberá emitir su resolución dentro de un periodo que no exceda 30 Días Hábiles a partir de la fecha de entrega de la solicitud de adquisición correspondiente; en el entendido, que si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho periodo, se considerará que el Comité Técnico ha negado dicha solicitud. El Comité Técnico tendrá la facultad en todo momento de requerir cualquier información adicional según considere necesario o conveniente con el fin de emitir su resolución.

En el caso que el Comité Técnico rechace una solicitud de adquisición de CBFIs presentada en los términos anteriores y la mayoría de los Miembros Independientes hayan votado a favor de la adquisición, el Comité Técnico estará obligado a someter dicha resolución a la Asamblea de Tenedores, la cual podrá confirmar o revertir dicha aprobación con una mayoría de los CBFIs en circulación.

En el caso que la Persona o Grupo de Personas que pretendan adquirir CBFIs en los términos anteriores pretendan adquirir una participación mayor al 20% de los CBFIs en circulación en adición a la aprobación del Comité Técnico en los términos anteriores, deberá de realizar una oferta pública de adquisición por hasta el 100% de los CBFIs en circulación cumpliendo con los requisitos previstos en la legislación aplicable. En el supuesto previsto en el presente párrafo, en el caso que el precio a ser pagado por la Persona o Grupo de Personas que pretenda adquirir los CBFIs sea 20% superior al precio de cierre promedio de los CBFIs en la BMV durante los 60 días inmediatos anteriores, el Comité Técnico, en lugar de contar con la facultad de autorizar dicha operación, analizará la misma y someterá su recomendación a la Asamblea de Tenedores, la cual podrá aprobar la transacción propuesta con una mayoría de los CBFIs en circulación.

En caso de que cualquier Persona o Grupo de Personas adquiera CBFIs en una cantidad igual o mayor al 10% u otra cantidad adicional referida anteriormente sin haber cumplido con los requisitos anteriores, el adquirente o Tenedor de dichos CBFIs no tendrá derechos corporativos respecto a dichos CBFIs, incluyendo, sin limitación, el derecho a asistir y votar en cualquiera de las Asambleas de Tenedores (y en consecuencia, no será tomado en cuenta para integrar el quórum necesario para instalar válidamente una Asamblea de Tenedores o para la adopción de resoluciones en la misma), ni el derecho de designar miembros del Comité Técnico, y el adquirente de dichos CBFIs será responsable frente al Fideicomiso por cualesquier daños y perjuicios derivadas de dicha compra y de cualquier intento por parte de dicho comprador para hacer valer los derechos mencionados anteriormente.

#### **SECCIÓN IV ASAMBLEA DE TENEDORES**

Cláusula 4.1. Asamblea de Tenedores. (a) La asamblea general de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y se regirá por las disposiciones contenidas en el Título respectivo y por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y otros artículos que resulten aplicables de la LGTOC, de conformidad con lo establecido en los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, y cualesquiera resoluciones tomadas en dicha asamblea general serán vinculantes respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(b) Tanto el Administrador, como los Tenedores que en lo individual o conjuntamente mantengan la titularidad del 10% o más de los CBFIs en circulación, como cualesquiera 2 miembros del Comité Técnico, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberá tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro de 30 días naturales siguientes a la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple con esta obligación, el juez competente del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador, de los Tenedores que individualmente o en conjunto sean titulares de por lo menos el 10% de los CBFIs en circulación o 2 miembros del Comité Técnico, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

(c) Los Tenedores de los CBFIs se reunirán en una Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Representante Común o el Fiduciario. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común, o en el lugar que se especifique en la convocatoria respectiva.

(d) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán al menos una vez en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional y a través de Emisnet, y serán entregadas al Fiduciario y al Administrador por correo electrónico, con al menos 15 días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En dicha convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse.

(e) La información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberá estar disponible, de forma gratuita, para revisión por parte de los Tenedores en el domicilio que se indique en la convocatoria con por lo menos 15 Días Hábiles de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores.

(f) El Administrador y el Fiduciario tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores con voz pero sin derecho a voto, y por lo tanto el Administrador y el Fiduciario no tendrán responsabilidad derivada de las resoluciones adoptadas en las mismas.

(g) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común quien designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores.

(h) Sujeto a la Cláusula 5.2(a), la Asamblea de Tenedores será el órgano responsable de elegir a los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Cláusula 4.2. Tipos de Asambleas de Tenedores. Habrá dos tipos de Asambleas de Tenedores: asambleas ordinarias y asambleas extraordinarias.

(a) Asamblea Ordinaria de Tenedores. Una asamblea ordinaria de Tenedores (una “Asamblea Ordinaria de Tenedores”) podrá ser convocada en cualquier momento para resolver cualquier asunto que requiera de la aprobación de la Asamblea de Tenedores que no esté reservado para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores (según se describe más adelante), incluyendo los asuntos establecidos en la Cláusula 4.3.

(b) Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Una asamblea extraordinaria de Tenedores (una “Asamblea Extraordinaria de Tenedores”) podrá ser convocada en cualquier momento para discutir y resolver cualquiera de los asuntos que se describen en la Cláusula 4.4.

Cláusula 4.3. Facultades de la Asamblea Ordinaria de Tenedores. La Asamblea Ordinaria de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

(a) Asamblea Anual de Tenedores. Una Asamblea anual Ordinaria de Tenedores se realizará dentro de los 4 meses siguientes al final de cada ejercicio fiscal para (i) discutir y, en su

caso, aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso, (ii) elegir a Miembros Independientes y/o confirmar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico, según sea el caso, y (iii) aprobar cambios o confirmar los Lineamientos de Apalancamiento.

(b) Aprobación de Ciertas Inversiones, Adquisiciones y Desinversiones. Aprobar cualquier Inversión o Desinversión que pretenda realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de Fideicomisos de Propiedades, que represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, según se determine al cierre del trimestre inmediato anterior, incluyendo las que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de la fecha de cierre de la primera operación, pero que pudieren considerarse como una sola operación, conforme a la información y reportes que para tales fines presente el Administrador con copia al Fiduciario y al Representante Común.

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

(d) Emisiones Adicionales de CBFIs y Ampliaciones a las Emisiones. Aprobar Emisiones Adicionales de CBFIs y las características de las mismas, conforme a los términos del presente Contrato, y aprobar las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs.

(e) Remuneración de los Miembros del Comité Técnico. Aprobar la remuneración a ser pagada a los miembros del Comité Técnico en términos establecidos en la Cláusula 5.3 del presente.

(f) Inversiones Entre Partes Relacionadas. Aprobar las Inversiones, Desinversiones y otras operaciones que pretendan realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de Fideicomisos de Propiedades, cuando representen el 10% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación (conforme a la información y reportes que para tales fines presente el Administrador con copia al Fiduciario y al Representante Común), y dichas Inversiones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) aquellas relacionadas con (x) los Fideicomisos de Propiedades, o (y) el Fideicomitente o bien, (ii) que representen un conflicto de interés en términos de la Circular Única de Emisoras; en el entendido, que los Tenedores de CBFIs que se ubiquen en alguno de los dos supuestos señalados en los sub-incisos (i) y (ii) anteriores, deberán de abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes de la Asambleas Ordinaria de Tenedores en las que se discuta dicho punto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores.

(g) Aprobación de Modificaciones a los Lineamientos de Apalancamiento. Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Apalancamiento propuestos por el Administrador,

o cualquier incurrimento o asunción de Endeudamiento que no sea conforme a los Lineamientos de Apalancamiento.

(h) Modificaciones a los Lineamientos de Inversión y Cualquier otro Cambio en el Régimen de Inversión del Fideicomiso. Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión y cualquier otro cambio en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso que hayan sido aprobados por el Comité Técnico en los términos establecidos en el inciso (iii) inciso (a) de la Cláusula 5.4 de este Contrato; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores deberá reunirse y, en su caso, aprobar cualquier Inversión que no cumpla con dichos Lineamientos de Inversión.

(i) Aprobación de Adquisiciones de CBFIs a través de Ofertas Públicas de Compra. Aprobar la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas, de CBFIs en aquellos supuestos previstos en la Cláusula 3.8, considerando la propuesta y recomendación del Administrador.

(j) Otras Acciones. Realizar cualquier otra acción reservada para la Asamblea de Tenedores de conformidad con el presente Contrato y la ley aplicable que no se encuentre expresamente reservada para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Cláusula 4.4. Facultades de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores. La Asamblea Extraordinaria de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

(a) Remoción y Sustitución del Representante Común. Aprobar la remoción del Representante Común y la designación de otra institución de banca múltiple o casa de bolsa mexicana para actuar como representante común de los Tenedores de conformidad a los términos establecidos en este Contrato y en el Título.

(b) Modificaciones. Aprobar cualquier modificación (i) al presente Contrato, (ii) al Título, y (iii) al Contrato de Administración; en el entendido que, el consentimiento de los Tenedores no será necesario si el propósito de dicha modificación es (1) reflejar un cambio que no afecte adversamente los derechos de cualquier Tenedor conforme a los CBFIs o este Contrato o del Fiduciario al amparo del Contrato de Administración, o (2) subsanar cualquier ambigüedad, corrección o complementar cualquier disposición, o hacer cualesquier cambios con respecto a los asuntos que surjan bajo este Contrato que no sean inconsistentes con la ley o con las cláusulas de este Contrato que no afecten adversamente a cualquier Tenedor, o (3) satisfacer cualquier requerimiento, condición o disposición legal.

(c) Cancelación del Listado y Cancelación del Registro de los CBFIs. Aprobar la cancelación del listado de los CBFIs en la BMV o cualquier otra bolsa de valores y/o sistema de negociación, nacional o extranjero y la cancelación del registro de los mismos en el RNV o cualquier otro registro, local o extranjero.

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

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

Cláusula 4.5. Quórum y Requisitos de Votación. (a) Asamblea Ordinaria de Tenedores. (i) Para que una Asamblea Ordinaria de Tenedores se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria deberán estar presentes en la misma los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs en circulación, en el entendido, que si dicho quórum no se cumple y se celebra la Asamblea Ordinaria de Tenedores en virtud de una segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará válidamente instalada con cualesquiera Tenedores que se encuentren presentes en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores. Cada resolución de una Asamblea Ordinaria de Tenedores podrá ser adoptada por los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs, representados en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores.

(b) Asamblea Extraordinaria de Tenedores. (i) Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualesquiera de los asuntos descritos en los incisos (a), (b) y (d) de la Cláusula 4.4 se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en la misma los Tenedores que representen por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación, y las resoluciones podrán ser adoptadas mediante el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs, representados en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores; en el entendido, que si esta Asamblea Extraordinaria de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará válidamente instalada con cualesquiera Tenedores que se encuentren presentes en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Cada resolución de una Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá ser adoptada por los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs representados en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

(ii) Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualquiera de los asuntos descritos en el inciso (c) de la Cláusula 4.4 se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen el 95% o más de los CBFIs en circulación, deberán estar presentes en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores, y cada resolución de dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen el 95% o más de los CBFIs en circulación.

(iii) Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualesquiera de los asuntos descritos en el inciso (e) de la Cláusula 4.4 se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, deberán estar presentes en la misma los Tenedores que representen por lo menos el 50% de los CBFIs en circulación, y las resoluciones podrán ser adoptadas mediante el voto favorable de los Tenedores que representen más 50% de los CBFIs en ella representados.

(c) Asistencia a la Asamblea de Tenedores. Para asistir a una Asamblea de Tenedores, cada Tenedor deberá entregarle al Representante Común las constancias de depósito emitidas por Indeval y las listas de Tenedores emitidas por los intermediarios financieros correspondientes, en su caso, en relación con los CBFIs propiedad de dicho Tenedor, en el lugar especificado por el Representante Común en la convocatoria respectiva, a más tardar el Día



Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores se lleve a cabo. Cada Tenedor podrá ser representado en una Asamblea de Tenedores por un representante debidamente designado, incluyendo mediante carta poder firmada ante dos testigos.

(d) Instalación. Una vez que se instale una Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán retirarse de la misma para evitar su celebración. Respecto de los Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada de conformidad con la Cláusula 4.6, se considerará que no emitieron su voto respecto de los asuntos que se discutan.

Cláusula 4.6. Derechos de Minorías de Tenedores. Además de los derechos de los Tenedores descritos en la Cláusula 4.1(b) los Tenedores tendrán los derechos que se describen a continuación.

(a) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 10% o más de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplase una Asamblea de Tenedores por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a una votación sobre cualquier asunto respecto del cual los Tenedores no se consideren suficientemente informados.

(b) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia.

(c) Los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar el nombramiento de 1 miembro propietario del Comité Técnico (y su respectivo suplente), en el entendido, que dicha designación o revocación estará sujeta a lo establecido en el inciso (i) inciso (b) de la Cláusula 5.2.

(d) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de los miembros del Comité Técnico o el Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el presente Contrato, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

Cláusula 4.7. Resoluciones Unánimes por Escrito. No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, una resolución adoptada fuera de una Asamblea de Tenedores con el consentimiento unánime y por escrito de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs en circulación tendrá la misma validez que si dicha resolución hubiera sido adoptada en una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando sea notificada por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

Cláusula 4.8. Actas de la Asamblea de Tenedores. Las actas de cada Asamblea de Tenedores deberán ir firmadas por las personas que actúen como presidente y secretario de la Asamblea de Tenedores, y serán conservadas por el Representante Común. La lista de asistencia firmada por los Tenedores que estuvieron presentes en la Asamblea de Tenedores así como por los escrutadores de la misma, deberá adjuntarse al acta correspondiente. Las actas, y otra información y documentación con respecto a la Asamblea de Tenedores, estarán en posesión del Representante Común y podrán ser consultadas en cualquier momento por el Fiduciario o por los Tenedores, quienes tendrán el derecho, a su propio costo, de solicitar copias de dichos documentos al Representante Común.

Cláusula 4.9. Asamblea Inicial de Tenedores. Lo antes posible, pero en todo caso dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Inicial, el Representante Común deberá convocar a una Asamblea Ordinaria de Tenedores inicial en la cual, entre otras cosas, (a) los Tenedores que tengan derecho a ello, designarán a sus miembros del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) conforme a la Cláusula 5.2(b)(i) de este Contrato o deberán renunciar a dicho derecho, y (b) dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores deberá confirmar la independencia de los Miembros Independientes designados en dicho momento.

Cláusula 4.10. Convenios de Voto. (a) Cualquier Tenedor podrá celebrar uno o más convenios en relación con el ejercicio de sus derechos de voto en una Asamblea de Tenedores. La celebración de un convenio de ese tipo y sus términos, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán ser notificadas al Fiduciario y al Administrador (con copia para el Representante Común) dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración (o terminación) y el Fiduciario deberá revelar dicha información al público inversionista a través de la BMV y a través de Emisnet. La existencia y los términos de dicho convenio deberán ser revelados en cada Reporte Anual mientras dicho convenio permanezca vigente y el Fiduciario y el Administrador hayan recibido la notificación correspondiente. Dichos convenios podrán incluir la renuncia de los Tenedores a su derecho de nombrar miembros del Comité Técnico.

(b) Restricciones. No obstante lo establecido en el inciso (a) anterior, ningún Tenedor o Grupo de Tenedores podrá celebrar un convenio de voto en relación con CBFIs (propiedad de dicho Tenedor o Grupo de Tenedores) que representen el 9.9% o más de los CBFIs en circulación sin la autorización previa del Comité Técnico. Cualquier Tenedor o Grupo de Tenedores que desee celebrar un convenio de voto respecto del 9.9% o más de los CBFIs en circulación deberá notificar al Administrador y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes) por escrito de la intención de dicho Tenedor o Grupo de Tenedores de celebrar dicho convenio de voto y solicitar la autorización de los

mismos. Dicha notificación y solicitud de autorización deberá incluir, por lo menos, (i) una descripción del convenio de voto propuesto, (ii) el número de CBFIs involucrados en dicho convenio de voto, y el porcentaje que dichos CBFIs representan a la fecha de dicha petición, (iii) una declaración sobre si dicho Tenedor o Grupo de Tenedores pretenden adquirir control sobre el Fideicomiso mediante dicho convenio de voto, (iv) si dicho Tenedor o Grupo de Tenedores participan de manera directa o indirecta en el negocio desarrollado por el Fideicomiso y la identidad de cualquier Persona a través de la cual desarrollen o participen en dicho negocio, y (v) la identidad y nacionalidad del Tenedor o Grupo de Tenedores que pretendan celebrar dicho convenio de voto. El Administrador deberá convocar una reunión del Comité Técnico dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador reciba una notificación completa y la solicitud de autorización de conformidad con la oración anterior. El criterio que deberá usar el Comité Técnico para determinar si autoriza dicho convenio de voto deberá incluir, sin limitación, (A) si el Tenedor o Grupo de Tenedores pretende directa o indirectamente, adquirir “control”, “influencia significativa” o “poder de mando” sobre el Fideicomiso (según dichos términos se definen en la LMV), (B) si el Tenedor o Grupo de Tenedores, directa o indirectamente, participa en el negocio desarrollado por el Fideicomiso, y (C) la identidad y nacionalidad de los Tenedores. El Comité Técnico deberá emitir una resolución autorizando o negando dicha solicitud de autorización dentro de un periodo que no exceda 30 Días Hábiles a partir de la fecha de entrega de la notificación y solicitud correspondiente; en el entendido, que si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho periodo, se considerará que el Comité Técnico ha negado dicha solicitud de autorización. El Comité Técnico tendrá la autoridad en todo momento de requerir la información adicional que considere necesaria o relevante con el fin de emitir su resolución. En caso de que cualquier Tenedor o Grupo de Tenedores (implícitamente o explícitamente) celebre un convenio de voto, en contravención a lo previsto en la presente Cláusula, entonces dicho convenio de voto será nulo de pleno derecho y quedará sin efecto, y dicho Tenedor o Grupo de Tenedores serán responsables frente al Fideicomiso y al Administrador por cualesquier daños y perjuicios derivados de dicha celebración (implícita o explícita) o del intento de hacer cumplir dicho convenio de voto.

## **SECCIÓN V**

### **COMITÉ TÉCNICO; COMITÉ DE AUDITORÍA; COMITÉ DE PRÁCTICAS CORPORATIVAS; COMITÉ DE INVERSIONES; COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMITÉ DE ENDEUDAMIENTO**

Cláusula 5.1 Comité Técnico. De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la LIC, un comité técnico del fideicomiso (el “Comité Técnico”) se establecerá conforme a lo establecido en la presente Sección y permanecerá en funciones durante la vigencia del presente Contrato.

Cláusula 5.2 Integración del Comité Técnico. El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 miembros propietarios (y de sus respectivos suplentes), de los cuáles al menos 45% deberán ser Miembros Independientes en todo momento.

Por “Miembro Independiente” se entenderá aquella Persona que satisfaga los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV para calificar como independiente con respecto de cada uno del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y

de cualquier Fideicomiso de Propiedades (una “Persona Independiente”), y que sea designado como Miembro Independiente al momento de su designación como miembro del Comité Técnico; en el entendido, que la independencia de un miembro del Comité Técnico deberá ser calificada por la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el presente Contrato. Los miembros del Comité Técnico serán designados de acuerdo con lo siguiente.

(a) Integración Inicial del Comité Técnico. El Fideicomitente designará con anticipación a la Sesión Inicial a los miembros iniciales del Comité Técnico (“Miembros Iniciales”). En la Asamblea de Tenedores inicial que se celebre como se establece en la Cláusula 4.9 del presente Contrato, la Asamblea de Tenedores podrá modificar la integración del Comité Técnico conforme a lo previsto en el inciso (b) de esta Cláusula, en el entendido que podrá, de así resolverse, confirmar a los Miembros Iniciales y conformar la independencia de los Miembros Independientes, en su caso.

(b) Integración Posterior del Comité Técnico. En la primer Asamblea de Tenedores los Tenedores designarán a los miembros del Comité Técnico conforme a los términos descritos más adelante; en el entendido, que el Fiduciario bajo ninguna circunstancia podrá designar a un miembro del Comité Técnico, y no tendrá derecho a voto de ninguna naturaleza en el Comité Técnico, pero podrá asistir con voz a las sesiones de dicho Comité Técnico:

(i) Designación por los Tenedores. (A) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan la titularidad del 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación hecha por dichos Tenedores, de 1 miembro del Comité Técnico (y su suplente) por cada 10% de tenencia.

(B) Los Fideicomitentes Adherentes designados en el Anexo C tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de 1 miembro del Comité Técnico (y su suplente) siempre y cuando sean titulares del 5% o más de los CBFIs en circulación. En el caso que dichos Fideicomitentes Adherentes sean titulares de CBFIs adicionales, únicamente tendrán el derecho de designar a miembros adicionales del Comité Técnico en los términos descritos en el inciso (A) anterior. En virtud de lo anterior, dichos Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho de designar a 1 miembro del Comité Técnico (y su suplente) siempre y cuando sean titulares del 5% de los CBFIs en circulación y hasta que tengan el 20% o más de los mismos, en cuyo caso tendrán el derecho de designar a 2 miembros del Comité Técnico (y sus suplentes) y así sucesivamente.

Dichas designaciones y revocaciones deberán realizarse por los Tenedores que tengan derecho a ellas dentro de una Asamblea de Tenedores. Un miembro del Comité Técnico (y su suplente) nombrado de conformidad con el presente numeral (i) podrá ser removido en cualquier momento (pero dentro de una Asamblea de Tenedores) por los Tenedores o el Tenedor que hayan nombrado a dicho miembro (y a su respectivo suplente), excepto que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula 4.4(f) del presente Contrato; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción. El Tenedor o los Tenedores que tengan derecho a nombrar a un miembro del Comité Técnico (y su suplente)

de conformidad con esta Cláusula 5.2(b)(i) podrán renunciar en cualquier momento a dicho derecho bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

En caso de que, en cualquier momento, un Tenedor o Tenedores que han designado a un miembro del Comité Técnico de conformidad con esta Cláusula 5.2(b)(i) dejan de ser propietarios del 10% requerido de los CBFIs en circulación, dicho Tenedor o Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de dicha situación al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente el Representante Común declarará dicha circunstancia y a partir de dicha fecha, dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico; en el entendido, que después de la fecha en que dicho Tenedor o Tenedores hayan dejado de ser propietarios del 10% requerido de los CBFIs en circulación (y dicha circunstancia sea del conocimiento del Representante Común a través de la notificación correspondiente o por cualquier otro medio), dicho miembro designado (y su suplente), no tendrá derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico, y no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico.

(ii) Propuesta de Designación. Salvo por los miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores conforme al numeral (i) anterior, con por lo menos 15 días naturales previos a cada Asamblea Ordinaria anual de Tenedores, el Comité de Nominaciones deberá poner a disposición de los Tenedores en las oficinas del Fiduciario y el Representante Común, una lista que contenga los nombres de los miembros, identificando a los Miembros Independientes propuestos, del Comité Técnico que el Comité de Nominaciones propone para ser elegidos por los Tenedores en dicha Asamblea Ordinaria anual de Tenedores. Al elegir los miembros del Comité Técnico, la Asamblea Ordinaria de Tenedores también confirmará la independencia de los Miembros Independientes propuestos por el Comité de Nominaciones.

En caso de que uno o más miembros propuestos por el Comité de Nominaciones para el Comité Técnico no sean elegidos por dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores anual, o si uno o más de los miembros del Comité Técnico muere, se vuelva incapaz, es removido, renuncia o, en el caso de Miembros Independientes, pierde su independencia, el Comité de Nominaciones tendrá el derecho, a su entera discreción, de llenar cualquier vacante en cualquier momento con previo aviso por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico, siempre y cuando, tratándose de Miembros Independientes, dichos Miembros Independientes cumplan con los requisitos de independencia establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV; en el entendido, que la designación y, en su caso, la independencia de dichos miembros deberá ser aprobada o calificada por la Asamblea de Tenedores en la siguiente Asamblea Ordinaria de Tenedores, en los términos descritos en el presente Contrato.

(c) Independencia. Cada Miembro Independiente del Comité Técnico deberá (i) al término de cada ejercicio fiscal, y en las demás ocasiones que el Administrador o el Representante Común lo requiera, entregar al Administrador y al Representante Común una confirmación por escrito de que dicho Miembro Independiente continúa siendo una Persona Independiente y (ii) notificar inmediatamente al Administrador y al Representante Común por escrito si dicha Persona deja de ser una Persona Independiente en cualquier momento, en cuyo

caso dicho miembro del Comité Técnico dejará, inmediatamente entregada dicha notificación, de ser un Miembro Independiente (dicho miembro permanecerá como un miembro no independiente del Comité Técnico hasta que su nombramiento sea revocado o sea removido de otra manera de conformidad con el presente Contrato). En dicho caso, el Administrador deberá designar con previo aviso por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o secretario), otro Miembro Independiente del Comité Técnico para que la mayoría de los miembros sean Miembros Independientes.

(d) Duración de los Miembros del Comité Técnico. La designación de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes) tendrá una vigencia de 1 año, en el entendido que podrá ser renovada por la Asamblea de Tenedores por periodos iguales o menores.

Cláusula 5.3. Remuneración. Los miembros del Comité Técnico tendrán derecho a remuneración por su actuación como miembros del Comité Técnico, por un monto a ser propuesto por el Administrador y aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea en dinero o retribución en especie; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico tendrán derecho a renunciar a su derecho a ser remunerados en el desempeño de su encargo mediante notificación previa y por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común; y en el entendido, además que la remuneración para los miembros del Comité Técnico inicial deberá ser determinada por el Administrador y deberá ser presentada en la primer Asamblea anual Ordinaria de Tenedores, que deberá discutir, y en su caso, aprobar el pago continuo de dicha remuneración a partir de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores. Adicionalmente, el Fideicomiso, reembolsará los gastos razonables de los miembros de Comité Técnico incurridos por asistir a sesiones del Comité Técnico.

Cláusula 5.4. Deberes y Facultades del Comité Técnico. Cada miembro del Comité Técnico deberá actuar de buena fe y según lo que dicho miembro considere sea el mejor interés del Fideicomiso. Dichos miembros deberán conducir sus acciones diligentemente, y en cumplimiento con los deberes de lealtad y diligencia establecidos en los Artículos 30 a 37 y 40 de la LMV, aplicables al Fideicomiso.

(a) Sesión Inicial del Comité Técnico. Previo a la Emisión Inicial, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión inicial ( la “Sesión Inicial”) en la cual se deberá discutir, y en su caso, aprobar (i) la emisión de los CBFIs Iniciales, (ii) el registro de los CBFIs en el RNV, su listado en la BMV y el depósito del título o títulos que los representen en Indeval, (iii) los Lineamientos de Inversión iniciales, la Política de Distribuciones inicial y los lineamientos de valuación inicial, (iv) la ratificación de la celebración por parte del Fiduciario del Contrato de Administración, (v) la delegación de facultades al Administrador de conformidad con las obligaciones del Administrador bajo el presente Contrato y el Contrato de Administración, (vi) el otorgamiento por parte del Fiduciario al Administrador de los poderes referidos en el Contrato de Administración los cuales deberán cumplir con lo dispuesto en este Contrato y en la Circular Única de Emisoras, (vii) los lineamientos que serán observados por el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de administración y, según sea el caso, para actos de dominio, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso, (viii) la inversión por el Fideicomiso en Inversiones Permitidas, (ix) la ratificación de la creación de Fideicomisos de Propiedades para la adquisición del Portafolio Inicial y (x) instruir al Fiduciario para adquirir el Portafolio Inicial en los términos instruidos por el Administrador.

(b) Facultades Adicionales del Comité Técnico. El Comité Técnico tendrá la facultad para llevar a cabo todas y cada una las acciones relacionadas con el Fideicomiso y los Fideicomisos de Propiedades no reservadas a la Asamblea de Tenedores, en el entendido, que el Comité Técnico deberá haber delegado una parte de dicha facultad al Administrador precisamente en los términos establecidos en el inciso (a) anterior, en el resto de este Contrato y en el Contrato de Administración, y en el entendido, además, que, el Comité Técnico no tendrá derecho a ejercer dicha facultad delegada al Administrador, en los términos establecidos en el presente Contrato y en el Contrato de Administración. No obstante lo anterior, las siguientes facultades no podrán ser delegadas por el Comité Técnico:

(i) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión o Desinversión por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Propiedades) que representen el 5% o más pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se celebren de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación;

(ii) con la recomendación por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar las políticas de operación con personas relacionadas respecto de los Fideicomisos de Propiedades, del Fideicomitente, así como del Administrador; y discutir y, en su caso, aprobar cualesquiera Operaciones con Personas Relacionadas; en el entendido, que (1) la mayoría de los votos de los Miembros Independientes del Comité Técnico serán requeridos a votar sobre dicho punto, y (2) cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés no tendrá derecho a votar sobre dicho punto;

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

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

(v) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar las políticas contables, control interno y lineamientos de auditoría, aplicables al Fideicomiso y cualesquier cambios a las mismas;

(vi) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar la presentación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso a la Asamblea de Tenedores para su aprobación;

(vii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Política de Distribución y/o modificaciones a la misma, propuestas por el Administrador, en el entendido, que cualquier Política de Distribución deberá cumplir siempre con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR;

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

(ix) discutir y, en su caso, aprobar la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas, de CBFIs en aquellos supuestos previstos en la Cláusula 3.8, o, en su caso realizar la propuesta y recomendación correspondiente a la Asamblea de Tenedores;

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

(xi) instruir al Fiduciario a revelar cualquier Evento Relevante (según dicho término se define en la LMV y en la Circular Única de Emisoras), incluyendo la celebración de cualquier contrato contrario a la opinión del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Nominaciones, del Comité de Inversiones y del Comité de Endeudamiento;

(xii) discutir y en su caso, aprobar otros asuntos presentados ante el Comité Técnico por el Administrador;

(xiii) discutir y, en su caso, resolver cualesquiera otros asuntos reservados para el Comité Técnico de conformidad con el presente Contrato, la Circular Única de Emisoras y la ley aplicable;

(xiv) (a) monitorear el desempeño del Administrador y de sus funcionarios y empleados conforme al Contrato de Administración, y el desempeño de cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, (b) mantenerse informado con respecto a todos los aspectos materiales de los Activos Inmobiliarios y consultar con el Administrador en relación con los mismos, y (c) solicitar la información y los reportes que considere necesarios, a su entera discreción, para facilitar su vigilancia sobre el Administrador y cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador;

(xv) aprobar (a) la renovación o sustitución de los funcionarios del Administrador en los términos descritos en las Cláusulas 5.11 y 7.1(b)(ii) del presente Contrato y en el Contrato de Administración, (b) el presupuesto anual del Administrador, cualesquiera gastos extraordinarios del Administrador y los consecuentes Gastos del Fideicomiso, y (c) cualquier modificación al Contrato de Administración escuchando, para dichos propósitos, la opinión del Comité de Prácticas;

(xvi) discutir y, en su caso, aprobar de tiempo en tiempo las Políticas de Operación del Programa de Recompra del Fideicomiso y las modificaciones a dichas políticas, mismas que deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables.

Cláusula 5.5. Información Confidencial. Cada miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará obligado conforme a las disposiciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 17.5 y, al aceptar su encargo como miembro del Comité Técnico, se considerará que ha reconocido dichas disposiciones de confidencialidad y ha aceptado obligarse conforme a las mismas.



Cláusula 5.6. Convenios de Voto. Un miembro del Comité Técnico podrá celebrar uno o más convenios en relación con el ejercicio de sus derechos de voto en una sesión del Comité Técnico. La celebración de un convenio de ese tipo y sus términos, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán ser notificadas al Fiduciario con copia al Representante Común dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración (o terminación) y el Fiduciario deberá revelar dicha información al público inversionista a través de la BMV y Emisnet. La existencia y los términos de dicho convenio deberán ser revelados en cada Reporte Anual mientras dicho convenio permanezca vigente y haya sido notificado por escrito al Fiduciario.

Cláusula 5.7. Procedimientos para Sesiones del Comité Técnico.

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

(b) Quórum y Requisitos de Votación. Para que una sesión del Comité Técnico sea válidamente instalada, más del 50% de sus miembros o sus respectivos suplentes (con derecho a voto) deberán estar presentes en la sesión y cada resolución deberá ser adoptada por el voto favorable de más del 50% de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) presentes en dicha sesión que tengan derecho de voto sobre el punto en discusión. Cada miembro (o su suplente) con derecho a votar sobre un punto en discusión tendrá derecho a un voto. El Presidente del Comité Técnico tendrá voto de calidad en caso de empate. Cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés respecto de cualquier decisión presentada al Comité Técnico para su discusión y aprobación deberá abstenerse de votar, y no tendrá derecho de voto, respecto de dicha decisión, y dicho miembro no deberá considerarse en el conteo para efectos de los quóruns descritos en el presente inciso (b).

(c) Nombramiento del Presidente y Secretario. En tanto que los Fideicomisarios Adherentes señalados en el Anexo C mantengan el derecho de designar a 1 miembro del Comité Técnico conforme a lo señalado en la Cláusula 5.2(b)(i)(B), dichos Fideicomisarios Adherentes deberán nombrar a un miembro del Comité Técnico como presidente del Comité Técnico (el "Presidente") y a otra persona que no requerirá ser miembro del Comité Técnico como secretario del Comité Técnico (el "Secretario"); en el entendido que, en caso de que los Fideicomisarios

Adherentes no mantengan el derecho a designar a 1 miembro del Comité Técnico conforme a lo señalado anteriormente, el Presidente y el Secretario del Comité Técnico serán nombrados por los miembros del Comité Técnico. En caso de que el Presidente o el Secretario no estén presentes en una sesión del Comité Técnico por cualquier razón, previo al comienzo de dicha sesión, los demás miembros del Comité Técnico presentes en dicha sesión nombrarán por mayoría a un miembro del Comité Técnico para que actúe como presidente de dicha sesión, y a otra Persona que no requerirá ser miembro del Comité Técnico para que actúe como secretario de dicha sesión.

(d) Actas de Sesión. El Secretario de una sesión del Comité Técnico preparará un acta de sesión en la cual se reflejarán las resoluciones adoptadas en dicha sesión y la cual deberá ser firmada por el Presidente y el Secretario de dicha sesión. El Secretario será el responsable de conservar el acta de sesión firmada de cada sesión del Comité Técnico, así como los demás documentos presentados a los miembros del Comité Técnico en dicha sesión, y también será responsable de enviar una copia de dichas actas al Fiduciario y al Representante Común.

(e) Asistencia a las Sesiones. Las sesiones del Comité Técnico podrán ser celebradas por teléfono, videoconferencia o cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real y dichas comunicaciones podrán ser grabadas. En cualquier caso, el Secretario de la sesión registrará, en el acta de la sesión, la asistencia de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) para verificar que el quórum requerido haya sido alcanzado.

(f) Resoluciones Unánimes Escritas. No obstante las disposiciones anteriores, una resolución del Comité Técnico adoptada fuera de una sesión del Comité Técnico mediante el consentimiento unánime por escrito de todos los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) con derecho a votar sobre dicha resolución, siempre que sea confirmada por escrito, tendrá la misma validez que si dicha resolución hubiera sido válidamente adoptada en una sesión del Comité Técnico. Una copia de las resoluciones adoptadas deberá ser enviada por el Secretario al Fiduciario y al Representante Común.

(g) Otros Representantes. Cada uno del Fiduciario, el Administrador y el Representante Común tendrá derecho a nombrar a uno o más representantes para que asistan a cualquier sesión del Comité Técnico con voz pero sin derecho a voto en dicha sesión. Además, el Comité Técnico podrá invitar a otras Personas a las sesiones del Comité Técnico como observadores con voz pero sin voto.

(h) Disidencia de Miembros Independientes. En caso de que la mayoría de los Miembros Independientes haya votado en contra de una resolución que haya sido válidamente adoptada por el Comité Técnico, dicha circunstancia deberá ser revelada al público inversionista a través de la BMV y Emisnet.

(i) Sustitución y Muerte. Los miembros del Comité Técnico solo podrán ser sustituidos en su ausencia por sus respectivos suplentes; en el entendido, que la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico deberá resultar en la terminación automática de su cargo y su suplente, si lo hay, lo sustituirá como miembro propietario hasta que

la Persona que lo haya designado o el Administrador, de manera temporal conforme a lo previsto en la Cláusula 5.2 anterior designe a un nuevo miembro propietario y su suplente o ratifique el nombramiento del miembro suplente como miembro propietario o como suplente, según sea el caso.

Cláusula 5.8. Comité de Auditoría. El Comité Técnico nombrará al menos a 3 Miembros Independientes para que formen un comité de auditoría (el “Comité de Auditoría”). Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Auditoría serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Auditoría tendrá las siguientes facultades:

(a) discutir y, en su caso, aprobar la designación, remoción y/o sustitución del Auditor Externo; en el entendido, que el Auditor Externo inicial será Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., y en el entendido, además, que cualquier Auditor Externo sustituto deberá ser un despacho de contadores públicos reconocido internacionalmente independiente del Administrador y del Fiduciario;

(b) evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo;

(c) discutir los estados financieros del Fideicomiso preparados de conformidad con la Cláusula 14.2 con las Personas que prepararon dichos estados financieros y, en caso de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico que los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso sean presentados a la Asamblea de Tenedores para su aprobación;

(d) solicitar del Administrador, del Fiduciario o de cualesquier otras Personas con responsabilidades en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, cualesquier reportes relacionados con la preparación de los estados financieros del Fideicomiso;

(e) investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso;

(f) recibir cualquier comentario o queja de los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico o cualesquier otros terceros interesados en relación con los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación;

(g) reunirse, según se considere apropiado, con los funcionarios correspondientes del Administrador, el Representante Común y el Fiduciario;

(h) discutir y, en su caso, recomendar la aprobación de las políticas contables aplicables al Fideicomiso, o cualesquier cambios a las mismas, al Comité Técnico; e

(i) informar al Comité Técnico del estado de su control interno, de los procedimientos de auditoría y cumplimiento, incluyendo cualesquier situaciones irregulares que sean identificadas.

Cláusula 5.9. Comité de Prácticas Corporativas. El Comité Técnico designará al menos a 3 Miembros Independientes para formar un comité de prácticas corporativas (el “Comité de Prácticas” o el “Comité de Prácticas Corporativas”). Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Prácticas serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Prácticas tendrá las siguientes facultades:

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

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

(c) revisar el presupuesto anual de gastos del Administrador (incluyendo gastos de nómina) y cualquier cantidad de gastos extraordinarios en exceso del presupuesto anual de gastos del Administrador y su impacto en los Gastos del Fideicomiso y hacer una recomendación de aprobación de dicho presupuesto al Comité Técnico;

(d) recibir del Administrador cualquier solicitud de modificación del Contrato de Administración y hacer una recomendación al Comité Técnico respecto de la aprobación o negativa de aprobación de dicha solicitud; y

(e) evaluar el desempeño del Administrador y de los funcionarios del Administrador y recomendar al Comité Técnico la renovación o sustitución, cada 3 años (empezando a partir de la fecha del Contrato de Administración) o en cualquier momento (tratándose de aquellos supuestos previstos en el Contrato de Administración) de los funcionarios principales del Administrador.

Cláusula 5.10. Comité de Inversiones. El Comité Técnico designará al menos a 3 miembros para formar un comité de inversiones (el “Comité de Inversiones”), cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Inversiones serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Inversiones sesionará cada vez que sea necesario recomendar una Inversión o Desinversión que deba ser aprobada por el Comité Técnico en términos de la Cláusula 5.4(b)(i) del Fideicomiso o bien que dicha Inversión o Desinversión sea celebrado con Personas Relacionadas. Las recomendaciones del Comité de Inversión incluirán (i) la recomendación sobre cualquier gasto significativo en asesores externos, y (ii) la recomendación sobre los términos y condiciones generales para la firma de acuerdos definitivos respecto de Inversiones y Desinversiones. Asimismo y en adición a la autorización del Comité de Prácticas, cualquier Inversión o Desinversión con Personas Relacionadas deberá de ser objeto de recomendación por el Comité de Inversiones. Una vez que se haya hecho una recomendación sobre una Inversión o Desinversión por el Comité de Inversiones, el Administrador buscará, en caso de ser necesario, la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en las Cláusulas 4.3 y 5.4 de este Contrato.

Cláusula 5.11. Comité de Nominaciones. El Comité Técnico designará al menos a 3 miembros para formar un comité de nominaciones (el “Comité de Nominaciones”), el cual estará integrado de cuando menos dos Miembros Independientes y el Presidente del Comité Técnico. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Nominaciones serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Nominaciones sesionará cada vez que sea necesario, pero cuando menos una vez al año, con por lo menos 30 días naturales previos a cada Asamblea Ordinaria de Tenedores, para proponer a la Asamblea Ordinaria de Tenedores una lista que contenga los nombres de los miembros, identificando a los Miembros Independientes propuestos, del Comité Técnico que dicho Comité de Nominaciones proponga para ser elegidos por los Tenedores en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea por renuncia, destitución, terminación de su encargo o por cualquier otra razón.

Cláusula 5.12. Comité de Endeudamiento. El Comité Técnico designará al menos a 3 miembros para formar un comité de endeudamiento (el “Comité de Endeudamiento”), cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Endeudamiento serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Endeudamiento tendrá las siguientes facultades:

(a) vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomiso asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable y la Circular Única de Emisoras; e

(b) informar oportunamente el ejercicio de su facultad al Comité Técnico, así como de cualquier incumplimiento a lo establecido en la normatividad aplicable.

## **SECCIÓN VI**

### **EL REPRESENTANTE COMÚN**

Cláusula 6.1. Aceptación del Nombramiento. El Representante Común acepta su designación como representante común de los Tenedores y de los Tenedores de Cebures en virtud de la celebración de este Contrato y de cada Título o cada Título de Cebures, en los términos del artículo 64, fracción XIII, 68 y 69 de la LMV, a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, quien acepta la designación y se obliga a su fiel desempeño y en actuar de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato.

Cláusula 6.2. Obligaciones del Representante Común. (a) El Representante Común con fundamento en el artículo 68 de la LMV tendrá las obligaciones, derechos y facultades previstos en la LMV (incluyendo, sin limitación, aquellos incluidos en el Artículo 64 y 69 de la LMV), en la LGTOC (en lo que resulte aplicable incluyendo sin limitar los artículos 216 y 217 fracciones VIII y X a XII y demás aplicables), en cada Título, en cada Título de Cebures y en este Contrato. En cualquier circunstancia no prevista en cada Título, en cada Título de Cebures, en el presente Contrato, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda. El Representante Común representa a los Tenedores o a los Tenedores de Cebures en su conjunto y no a cualquiera de ellos individualmente. El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones, sin perjuicio de que en el suplemento, Título correspondiente a cada Emisión, y Título de Cebures correspondiente a cada Emisión de Cebures al amparo del programa multivalor, se puedan establecer derechos y obligaciones diferentes a los aquí previstos:

(i) Incluir su firma autógrafa en cada Título y en cada Título de Cebures que documente los Cebures;

- (ii) verificar la constitución del Fideicomiso;
- (iii) verificar la existencia y el estado que guarde el Patrimonio del Fideicomiso;
- (iv) verificar el cumplimiento del destino de los fondos;

(v) verificar, a través de la información que se le proporcione, el cumplimiento del Fiduciario y del Administrador con sus respectivas obligaciones conforme al presente Contrato, cada Título o cada Título de Cebures y el Contrato de Administración, e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario y/o solicitar al Fiduciario que inicie cualquier acción en contra del Administrador, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda;

(vi) Solicitar del Fiduciario y/o del Administrador toda la información y documentación en su posesión que sea necesaria para el cumplimiento por parte del Representante Común de sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, con los CBFIs y con los Cebures en el entendido, que el Fiduciario, el Administrador y demás partes conforme a los Documentos de la Operación, proporcionarán la información y documentación relacionada con el Contrato de Fideicomiso y con los CBFIs según les sea requerida por el Representante Común para los fines anteriores;

(vii) obligación de rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, o al momento de concluido su encargo;

(viii) notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier incumplimiento del Fiduciario o retraso en el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso;

(ix) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores y las Asambleas de Tenedores de Cebures cuando la legislación aplicable o los términos de cada Título o Título de Cebures y/o del presente Contrato así lo requieran, y solicitar al Fiduciario convocar a las Asamblea de Tenedores cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores o Tenedores de Cebures con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores o Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda;

(x) desarrollar todas las actividades necesarias o deseables con el fin de cumplir con cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores o Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda;

(xi) representar a los Tenedores y Tenedores de Cebures ante el Fiduciario Emisor o ante cualquier autoridad;

(xii) en su caso, publicar las tasas de interés de los Cebures conforme a lo establecido en cada Título de Cebures;

(xiii) ejercer las acciones y derechos que correspondan al conjunto de Tenedores de Cebures, para el pago de principal e intereses vencidos y no pagados a éstos por el Fiduciario Emisor, según sea el caso, sin perjuicio de otras facultades que las leyes le confieran;

(xiv) otorgar y celebrar, en nombre de los Tenedores o Tenedores de Cebures, y previa

aprobación de la Asamblea de Tenedores o Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Fiduciario Emisor;

(xv) actuar frente al Fiduciario Emisor como intermediario respecto de los Tenedores de Cebures, para el pago a éstos últimos de los intereses y amortizaciones correspondientes;

(xvi) actuar frente al Fiduciario Emisor como intermediario respecto de los Tenedores de Cebures para el pago de principal e intereses vencidos y no pagados;

(xvii) actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores o los Tenedores de Cebures, y rendir cuentas de su administración, cuando le sean solicitadas por los Tenedores o los Tenedores de Cebures o al momento de concluir su encargo;

(xviii) calcular y publicar a través de Emisnet o de los medios que la BMV determine para tal efecto, las tasas de interés de los Cebures, avisos de pago de intereses y amortización del principal conforme a los Cebures, así como informar por escrito al Fiduciario Emisor, a CNBV y al Indeval (o por los medios que estos determinen), conforme al Título de Cebures;

(xix) en general, llevar a cabo todos los actos y cumplir con las obligaciones, y ejercer todas las facultades, del Representante Común según se establezca en la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y las prácticas bursátiles de mercado aplicables.

(b) Asimismo, el Representante Común ejercerá todas las funciones y obligaciones que le son atribuibles conforme a la LGTOC, la LMV y demás legislación aplicable. De conformidad con el artículo 68 de la Circular Única, el Representante Común deberá ejercer las acciones y derechos que correspondan al conjunto de los Tenedores o Tenedores de Cebures para el pago por el Fideicomiso de las cantidades a que tengan derecho de conformidad con cada Título o Títulos de Cebures y los demás Documentos de la Operación.

(c) Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores o Tenedores de Cebures de conformidad con los términos establecidos en este Contrato, el Título o Título de Cebures respectivo y los demás documentos de los que sea parte o la legislación aplicable, serán obligatorios para los Tenedores o Tenedores de Cebures y se considerarán como aceptados por los mismos.

(d) El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el presente Contrato, cada Título, el Contrato de Administración, y en su caso, cualquier contrato de garantía y/o apoyo crediticio por parte del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y demás partes de los documentos referidos (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos previstas en los mismos que no tengan injerencia directa con las Distribuciones y cualquier otro pago que deba ser realizado a los Tenedores conforme a los CBFIs o el pago de los Cebures) así como el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso. Para ello el Representante Común tendrá derecho de solicitar por escrito la información y documentación que considere necesaria al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador, a las demás partes de los documentos referidos, así como a sus auditores externos, asesores legales o a aquellas personas que les presten servicios relacionados con los CBFIs, con los Cebures, o con el Patrimonio del Fideicomiso y los mismos estarán obligados a entregar y/o causar que le sea entregada la información y documentación que al efecto sea solicitada por el Representante Común en los plazos que este razonablemente les solicite para el cumplimiento de sus funciones de verificar el cumplimiento de las obligaciones anteriormente señaladas.

En ese sentido el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y dichos prestadores de servicios tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior, y en los plazos y periodicidad que éste último razonablemente les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, Desinversiones, financiamientos y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que se precise, en el entendido que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores o de los Tenedores de Cebures sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y en el entendido, además, que los Tenedores o los Tenedores de Cebures estarán obligados a tratar dicha información de manera confidencial y a guardar la debida reserva respecto de la misma. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir a sus auditores externos, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información que éste les solicite conforme a lo aquí señalado. El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el presente párrafo, una vez cada 6 (seis) meses y en cualquier otro momento que lo considere necesario, mediando notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva.

Lo anterior en el entendido que, en caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada y en los tiempos señalados, o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Contrato, cada Título o Título de Cebures y/o el Contrato de Administración correspondientes a cargo de las partes de los mismos, deberá de solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público inversionista a través de la publicación de un evento relevante dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del Fideicomiso cualesquier incumplimientos o retrasos en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario como del Fideicomitente, del Administrador, o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los CBFIs o con los Cebures o con el Patrimonio del Fideicomiso, que por cualquier medio se haga del conocimiento del Representante Común, en el entendido que tal revelación no se considerará que infringe obligación de confidencialidad alguna.

En el entendido que si el Fiduciario omite 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 propio Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante de forma inmediata.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, podrá ordenar al Representante Común, o el propio Representante Común tendrá el derecho a solicitar a dicho órgano, la contratación, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso (como Gasto del Fideicomiso) de cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la legislación aplicable, en cuyo caso el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, al respecto y, en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda; en el entendido que si la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, no aprueba dicha contratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la



Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos que anteceden, éste deberá previa autorización de la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común con la aprobación de la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, en un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción. En el entendido que si la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, autoriza la contratación de dichos terceros pero no existen recursos suficientes para tales efectos se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos en los demás estados de México, con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o los Tenedores de Cebures.

Ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente (el "Personal") de este, serán responsables de la suficiencia de los bienes y recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de las obligaciones de pago de los Cebures. De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni de su Personal supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del despacho de contadores o del Auditor Externo.

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

Atendiendo a la naturaleza de los CBFIs, que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni el Personal de éste, serán responsables de las decisiones de inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del resultado de las Inversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados y tampoco deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación, en el entendido, que el Representante Común estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, información relativa a estos temas.

El Representante Común deberá rendir cuentas de su actuación, cuando le sean solicitadas por la asamblea general de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures o al momento de concluir su encargo.

El Fideicomiso (exclusivamente con activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este baste y alcance) indemnizará y sacará en paz y a salvo al Representante Común,

así como a sus funcionarios, 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, que directa o indirectamente se hagan valer con motivo o por consecuencia de actos realizados por el Representante Común o por cualquiera de las personas referidas en cumplimiento del presente Contrato y la defensa del Patrimonio del Fideicomiso (salvo que cualquiera de los anteriores sea consecuencia de dolo, negligencia o mala fe del Representante Común o de cualquiera de las personas señaladas, cuando así lo determine en sentencia firme la autoridad judicial competente o cuando el Representante Común y/o cualquiera de las personas señaladas lleve a cabo cualquier acto no autorizado por el presente Contrato o la Ley Aplicable) o por cualesquiera reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el Patrimonio del Fideicomiso o con el presente Contrato, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra autoridad, ya sea de carácter local o federal, de la República Mexicana o extranjeras.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores o Tenedores de Cebures, en términos de cada Título o Título de Cebures o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán aceptados por los Tenedores o Tenedores de Cebures.

(c) El Representante Común podrá ser destituido, removido o sustituido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores o Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, en términos de lo dispuesto por el artículo 220 de la LGTOC; en el entendido, de que dicha destitución, remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

(d) Cualquier institución que actúe como representante común conforme al presente Contrato podrá renunciar como representante común de los Tenedores en los casos especificados en, y de conformidad con, las disposiciones del Artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá proporcionar al Administrador y al Fiduciario con no menos de 60 días naturales de anticipación un aviso por escrito de dicha renuncia, y en cualquier caso dicha renuncia no entrará en vigor hasta que el representante común sustituto haya sido nombrado por la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, y dicho representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

(e) 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 los actos y funciones que puede o debe llevar a cabo.

(f) El Representante Común no es parte del Comité Técnico y no tiene derecho a nombrar un miembro del Comité Técnico, pero tendrá derecho a asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho a voto. En consecuencia, el Representante Común no tendrá ninguna responsabilidad con respecto a las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico.

(h) Como contraprestación por sus servicios bajo el presente Contrato, el Representante Común tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el IVA) establecidos en la carta convenio a ser celebrada entre el Administrador y el Representante Común. Los honorarios del Representante Común constituirán Gastos de Emisión o Gastos del Fideicomiso, según sea el caso.

## **SECCIÓN VII**

### **EL ADMINISTRADOR**

Cláusula 7.1. Contrato de Administración. (a) Una vez que se constituya el Administrador conforme a las instrucciones del Fideicomitente, el Administrador será el administrador del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios, con las responsabilidades y obligaciones que le serán delegadas por el Comité Técnico bajo los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.

Las partes reconocen que el Administrador será una sociedad cuyas partes sociales serán en su mayoría propiedad del Fiduciario (pudiendo una parte social ser propiedad del Fideicomitente), por lo que la Administración principal del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios en todo momento se llevará a cabo por el propio Fideicomiso a través del Administrador. El Administrador podrá contratar a cualquier tercero prestador de servicios que sea necesario, adecuado o conveniente para llevar a cabo o para cumplir con los Fines del Fideicomiso en el entendido que en ningún caso podrá delegar sus funciones de principal administrador del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios según las mismas se establecerán en el Contrato de Administración.

(b) El Fiduciario celebrará con el Administrador un Contrato de Administración en los términos que le señale el Fideicomitente (el “Contrato de Administración”) con las características principales que se describen a continuación.

(i) El Contrato de Administración tendrá una vigencia equivalente a la duración del Fideicomiso.

(ii) Considerando que el Administrador será una sociedad mayoritariamente propiedad del Fiduciario, el Administrador no podrá ser sustituido como administrador del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios. Sin embargo, el Comité Técnico, oyendo la opinión del Comité de Nominaciones podrá renovar o sustituir a los funcionarios del Administrador en aquellas fechas y momentos establecidos en el Contrato de Administración.

(iii) El Fiduciario pagará al Administrador, aquellas cantidades que el Administrador le indique de manera mensual dentro de los términos previstos en el Contrato de Administración y siempre y cuando dichas cantidades no excedan, en más del 20%, aquellas cantidades presupuestadas en el presupuesto anual del Administrador aprobado por el Comité Técnico en los términos del presente Contrato, en el entendido que de excederse en un monto superior, el Administrador deberá de someter dichos gastos adicionales al Comité de Prácticas para su revisión y su aprobación por parte del Comité Técnico.

(iv) Sin perjuicio de su facultad de contratar a terceros prestadores de servicios, el Administrador deberá de cumplir con sus obligaciones establecidas en el Contrato de Administración relacionadas con la administración del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios, principalmente con su propio personal.

(v) El propio Administrador administrará la propiedad del Fiduciario sobre las partes sociales de las cuales sea titular en el capital del Administrador, incluyendo el que, a través de sus funcionarios, se ejerza el voto del Fiduciario como socio en el Administrador para todos los efectos aplicables.

## **SECCIÓN VIII EL FIDUCIARIO**

Cláusula 8.1. Facultades del Fiduciario. El Fiduciario tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso, de conformidad con los términos del Artículo 391 de la LGTOC; en el entendido, que el Fiduciario deberá actuar en todo momento de conformidad con los términos del presente Contrato y de conformidad con las instrucciones de aquellas Personas autorizadas para dar dichas instrucciones de conformidad con el presente Contrato, como un buen *pater familias*. En la medida en la que una situación específica no esté contemplada expresamente por las disposiciones de este Contrato, el Fiduciario podrá actuar conforme a las instrucciones del Administrador.

Cláusula 8.2. Límites de Responsabilidad. (a) El Fiduciario no será responsable ni asume obligación o responsabilidad alguna excepto por (i) la responsabilidad derivada de cualquier incumplimiento de cualquier ley aplicable, (ii) la responsabilidad derivada de cualquier incumplimiento al amparo del presente Contrato, y (iii) la responsabilidad de negligencia, fraude, mala fe o dolo según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente. El Fiduciario no será responsable de:

(i) actos u omisiones del Fiduciario que sean consistentes con los términos del presente Contrato, que se lleven a cabo por el Fiduciario para cumplir con los fines del presente Contrato o que se lleven a cabo en cumplimiento de las instrucciones de aquellas Personas autorizadas para dar dichas instrucciones de conformidad con este Contrato (incluyendo al Representante Común y al Administrador);

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

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

(iv) cualquier declaración hecha en el presente Contrato por las demás partes del mismo o en cualquier documento relacionado con el presente Contrato.

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

(c) Salvo que se disponga lo contrario en el presente Contrato o conforme a la legislación o normatividad aplicables, el Fiduciario no responderá con su propio patrimonio por sus obligaciones conforme al presente Contrato.

Cláusula 8.3 Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. (a) Si el Fiduciario tiene conocimiento de cualquier incumplimiento o violación conforme a los términos del presente Contrato, conforme a los CBFIs o si recibe una notificación judicial, administrativa o de cualquier otra naturaleza de una demanda, disputa o reclamación en relación con el presente Contrato o con los CBFIs o si por cualquier razón resultare necesario defender el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común de dicho evento o de la recepción de dicha notificación, dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a la fecha en que haya sido de su conocimiento o de la fecha en la que haya recibido la notificación correspondiente (según sea aplicable); en el entendido, que sujeto a las disposiciones de esta la Cláusula, la entrega de dicha notificación no liberará al Fiduciario de cualquier responsabilidad.

(b) Cuando ocurra cualquiera de los casos descritos en el inciso (a) anterior o en caso de que el Administrador así lo instruya por escrito y de acuerdo a lo estipulado en el presente Contrato, el Fiduciario otorgará un poder general o especial conforme a los términos o condiciones especificados por el Administrador y a favor de los apoderados que el Administrador designe por escrito, bajo la responsabilidad del Administrador y sin responsabilidad para el Fiduciario, para llevar a cabo la defensa del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que si el Administrador se rehúsa a adoptar las medidas y las acciones necesarias para defender el Patrimonio del Fideicomiso o no designe a las Personas o entidades a las que deban otorgárseles dichos poderes, o no proponga las medidas y acciones requeridas para la protección del Patrimonio del Fideicomiso, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la recepción de la notificación descrita en el inciso (a) anterior, el Fiduciario deberá entregar por escrito una notificación informando dicha negativa al Representante Común (con una copia al Administrador) y deberá otorgar a las Personas o entidades designadas por escrito por el Representante Común, los poderes necesarios a fin de que dichas Personas o entidades designadas mediante instrucción por escrito por el Representante Común, los poderes requeridos para la protección del Patrimonio del Fideicomiso. Todos los honorarios y otros gastos que resulten de cualquier demanda o defensa serán pagados del Patrimonio del Fideicomiso sin responsabilidad para el Fiduciario de conformidad con, y sujeto a, las excepciones previstas en la Cláusula 8.2(a).

(c) Una vez que ocurra cualquiera de los eventos descritos en el inciso (a) anterior y el Administrador o el Representante Común no nombre o designe a una Persona para defender el Patrimonio del Fideicomiso y/o lleve a cabo cualesquier otras acciones apropiadas en los términos anteriores y a juicio del Fiduciario sea probable que la falta de defensa o acción resulte en un efecto adverso significativo o, en caso de emergencia la falta de atención inmediata

pudiere tener un efecto adverso significativo o que, en la opinión del Fiduciario, de otra forma comprometa el Patrimonio del Fideicomiso; entonces, en ese caso, el Fiduciario, sin responsabilidad, excepto en caso de negligencia, fraude, mala fe o dolo según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente, otorgará los poderes que se requieran para llevar a cabo dicha defensa o las acciones necesarias, a la Persona o Personas que el Fiduciario considere apropiado a su sola discreción y dará las instrucciones necesarias o llevará a cabo cualquier otro acto que considere apropiado para la defensa efectiva del Patrimonio del Fideicomiso, hasta el momento en que el Administrador (o, en su defecto, el Representante Común) designe o nombre y entregue las instrucciones por escrito que sean apropiadas en relación con dicha defensa o acciones.

(d) El Fiduciario no será responsable por los actos de los apoderados que designe conforme a los términos de la presente Cláusula o del pago de sus honorarios o gastos de sus propios fondos, excepto en los casos en que dichos honorarios o gastos resulten de la negligencia, fraude, mala fe o dolo del Fiduciario según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente.

(e) En caso que dicha acción resulte en una sentencia o resolución judicial desfavorable al Fideicomiso o al Fiduciario, los costos y gastos documentados serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; excepto en caso de negligencia, fraude mala fe o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente. Esta disposición se transcribirá en los poderes que el Fiduciario otorgue. El Fiduciario no será responsable de sus propios fondos de dichos costos y gastos, si el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente para cubrir dichos costos y gastos.

(f) Salvo por los costos y gastos que resulten de la negligencia, fraude, mala fe o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente, el Fiduciario no estará obligado a realizar desembolso alguno o a incurrir en gasto alguno con cargo a su propio patrimonio. Cualquier desembolso o costo documentado que esté obligado a hacer en el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso serán pagados con el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad para el Fiduciario si el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente para cubrir dichos costos y gastos; excepto en los casos en que sea resultado de la negligencia, mala fe, fraude, o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente.

(g) No obstante lo anterior, y salvo que en el presente Contrato se disponga lo contrario, el Fiduciario, sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y apoderados:

(i) podrán, previa instrucción por escrito del Fideicomitente y/o del Administrador y conforme a los términos del presente Contrato, consultar con cualquier asesor legal, contable o fiscal (el "Asesor Legal, Contable y Fiscal") o con cualquier otro experto que determinen consultar a su discreción para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; en el entendido, que cualesquier costos y gastos en relación con los mismos deberán ser pagados con el Patrimonio del Fideicomiso como parte de los Gastos del Fideicomiso; y

(ii) no serán responsables de determinar o investigar el cumplimiento o desempeño de las demás partes del presente Contrato, con cualesquiera de sus términos o condiciones o de cualquiera de las obligaciones asumidas por las demás partes de conformidad con el presente Contrato.

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

Cláusula 8.4. Acceso. El Fiduciario conviene que, previa notificación entregada con 3 Días Hábiles de anticipación, permitirá a cualquier representante autorizado del Administrador, del Comité Técnico o del Representante Común, durante las horas de negocio normales del Fiduciario, examinar y auditar los libros de contabilidad, registros, reportes y otros documentos y material del Fiduciario en relación con (a) el cumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones conforme al presente Contrato, (b) cualesquiera pagos de comisiones o gastos del Fiduciario en relación con dicho cumplimiento, y (c) cualquier demanda hecha por el Fiduciario conforme al presente Contrato. Adicionalmente, el Fiduciario permitirá a dichos representantes autorizados sacar copias y extractos de cualquiera de dichos libros y registros, y discutir dicha información con los directivos y empleados del Fiduciario. Cada uno del Administrador, los miembros del Comité Técnico y el Representante Común, se obliga y causará que sus representantes autorizados, mantengan como confidencial dicha información, excepto en los casos en que la divulgación sea requerida por ley y excepto que el Administrador, los miembros del Comité Técnico o el Representante Común, según sea el caso, determinen que tal divulgación sea realizada de conformidad con sus obligaciones conforme al presente Contrato. El Fiduciario mantendrá los libros, registros, reportes y demás documentos y materiales apropiados para el periodo correspondiente, según se requiera, conforme a la legislación aplicable.

Cláusula 8.5. Información de Terceros. El Fiduciario no será responsable por la veracidad y calidad de la información proporcionada al Fiduciario por el Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común, los Tenedores o cualquier tercero. En caso que el Fiduciario proporcione a cualquier Persona información preparada por el Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común o los Tenedores o cualquier agente de los mismos, no será responsable por la veracidad de dicha información. Si la información proporcionada al Fiduciario es inconsistente con la información que el Fiduciario tiene en su posesión, el Fiduciario deberá notificar a las partes de dicho evento.

Cláusula 8.6. Libros y Registros. El Fiduciario estará obligado a mantener los libros y registros que sean requeridos conforme a la legislación aplicable. El Fiduciario podrá, adicionalmente, mantener los registros e información adicionales que sean requeridos conforme al presente Contrato a través del Administrador.

Cláusula 8.7. Información a la BMV. (a) El Fiduciario le proporcionará a la BMV, a través de la Persona que designe por escrito, la información a que se hace referencia en la Regla 4.033.00, 4.033.07, 4.033.09 y demás aplicables del Reglamento Interior de la BMV, así como su consentimiento de tal manera que en caso de incumplir con dicha obligación, se impongan

medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios establecidos en el Título Décimo Primero de dicho Reglamento Interior de la BMV. La información a la que se refiere la presente Cláusula deberá reflejar la información del Fideicomiso de manera consolidada con los Fideicomisos de Propiedades de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras cuando así lo permitan las normas contables aplicables, incluyendo IFRS.

(b) El Representante Común y el Comité Técnico tendrán facultades para supervisar el cumplimiento del Fiduciario con las obligaciones establecidas en esta Cláusula, por lo que el Fiduciario deberá proporcionar copia de la documentación que le sea solicitada para dichos propósitos.

Cláusula 8.8. Renuncia del Fiduciario. Sujeto a lo previsto en las Cláusulas 8.10 y 8.11, el Fiduciario podrá renunciar como fiduciario del Fideicomiso mediante notificación por escrito entregada al Administrador y al Representante Común al menos 60 días naturales antes de la fecha efectiva de dicha renuncia, y sólo en los casos establecidos en el Artículo 391 de la LGTOC (incluyendo, en caso de falta de pago de gastos y/u honorarios fiduciarios). Inmediatamente después de que la notificación de renuncia del Fiduciario sea recibida por el Administrador y el Representante Común, se convocará a una Asamblea Ordinaria de Tenedores para designar al fiduciario sucesor; en el entendido, que el Fiduciario que renuncia no dejará de ser el Fiduciario conforme a este Contrato hasta que el Fiduciario sustituto celebre el reconocimiento a que se hace referencia en la Cláusula 8.11(b).

Cláusula 8.9. Remoción del Fiduciario. De conformidad con el tercer párrafo del Artículo 385 de la LGTOC y lo previsto en la Cláusula 8.10 siguiente, el Fiduciario podrá ser removido con o sin causa por medio de una notificación por escrito entregada al Fiduciario con por lo menos 60 días naturales de anticipación a la fecha efectiva de dicha remoción (i) por el Administrador con el consentimiento de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, o (ii) por la Asamblea Ordinaria de Tenedores mediante una notificación al Administrador. El Administrador o la Asamblea Ordinaria de Tenedores designarán a un Fiduciario sustituto, el cual deberá ser aceptable para el Administrador (si la Asamblea Ordinaria de Tenedores entregó dicha notificación) o la Asamblea Ordinaria de Tenedores (si el Administrador entregó dicha notificación). El Fiduciario no dejará de ser el Fiduciario conforme a este Contrato hasta que el Fiduciario sustituto celebre el documento de reconocimiento a que se hace referencia en la Cláusula 8.11(b).

Cláusula 8.10. Obligaciones del Fiduciario a la Terminación. (a) En caso de que el Fiduciario deje de actuar como fiduciario del Fideicomiso debido a la terminación anticipada de sus obligaciones de conformidad con la Cláusula 8.8 o la Cláusula 8.9, el Fiduciario entregará los estados de cuenta bancarios de las cuentas relacionadas del Patrimonio del Fideicomiso, los cuales serán entregados en la fecha en que surta efectos dicha terminación al fiduciario sucesor con una copia al Administrador y al Representante Común, junto con los libros, registros y cualquier otro documento relacionado con el Fideicomiso. En la medida en que dichos estados de cuenta deban ser entregados en forma periódica conforme al presente Contrato, el Fiduciario únicamente estará obligado a proporcionar dichos estados de cuenta a partir de la fecha del estado de cuenta que haya sido entregado más recientemente. El Administrador y el



Representante Común tendrán un plazo de 30 días naturales para revisar y, en su caso, proporcionar comentarios o solicitar aclaraciones respecto de dichos reportes y cuentas. Si cualquiera de dichos comentarios o aclaraciones son solicitados, el Fiduciario atenderá dichos comentarios o solicitudes de aclaración y volverá a entregar dicho estados de cuenta. En caso de que el Administrador y el Representante Común no proporcionen comentarios o soliciten aclaraciones dentro de dicho plazo de 30 días naturales, los estados de cuenta se entenderán como aceptados por el Administrador y el Representante Común.

(b) El Fiduciario continuará en su encargo como fiduciario del Fideicomiso conforme a este Contrato hasta que sea designado un Fiduciario sustituto y todas las Cuentas del Fideicomiso y todos los montos que se encuentren en dichas Cuentas del Fideicomiso hayan sido transferidos al Fiduciario sustituto, y dicho Fiduciario sustituto haya aceptado su designación y haya asumido su cargo de conformidad con la Cláusula 8.11(b). Hasta que el Fiduciario sustituto haya asumido su cargo y recibido todos los activos del Fideicomiso en posesión del Fiduciario, el Fiduciario deberá continuar actuando como fiduciario del Fideicomiso y deberá seguir cumpliendo todas sus obligaciones de conformidad con este Contrato (incluyendo, sin limitar, sus obligaciones de reportar y la administración de las Cuentas del Fideicomiso).

(c) El Fiduciario se obliga a llevar a cabo todos los actos y a celebrar todos los documentos que sean necesarios o deseables para facilitar la sustitución del Fiduciario y según le sea solicitado por el Administrador y/o el Representante Común. El Fiduciario entregará al Fiduciario sustituto, cualesquiera libros y registros que el Fiduciario mantenga conforme al presente Contrato.

Cláusula 8.11 Fiduciario Sustituto. (a) Cualquier Fiduciario sustituto será una institución de crédito mexicana.

(b) El Fiduciario sustituto entregará por escrito la aceptación de su designación como fiduciario de este Fideicomiso al Fiduciario que haya renunciado o que esté siendo destituido, al Representante Común y al Administrador mediante la celebración de un convenio de sustitución fiduciaria, que se celebrará para dichos efectos en términos y condiciones que sean aceptables para el Administrador y el Representante Común. Inmediatamente después de la celebración de dicho convenio, el Fiduciario que haya renunciado o que esté siendo destituido transferirá todos los activos que detente en su carácter de Fiduciario al Fiduciario sustituto y sólo en dicho momento surtirán efectos la renuncia o destitución del Fiduciario y el Fiduciario sustituto asumirá todos los derechos, facultades y obligaciones del Fiduciario conforme al presente Contrato.

(c) Dicho Fiduciario sustituto tendrá, una vez que su nombramiento surta efectos, los mismos derechos y obligaciones que el Fiduciario que haya renunciado o haya sido removido y será considerado como el "Fiduciario" para todos los efectos del presente Contrato.

Cláusula 8.12. Honorarios del Fiduciario. Como contraprestación por sus servicios bajo el presente Contrato, el Fiduciario tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el IVA) que se indican en el documento que se adjunta al presente Contrato como Anexo D. Los honorarios del Fiduciario constituirán Gastos de Emisión o Gastos del Fideicomiso, según sea el caso.

Cláusula 8.13. Limitación de Responsabilidad Ambiental. (a) Las partes del presente Contrato acuerdan que el Fiduciario está y estará libre de cualquier responsabilidad de reparación o compensación derivada de daños causados a terceras Personas como consecuencia de las actividades realizadas en los Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso o de los Fideicomisos de Propiedades, relacionadas con la producción y/o manejo de desechos o materiales peligrosos (conforme dichos términos se definan en la Legislación Ambiental). El Patrimonio del Fideicomiso se utilizará para pagar todos los costos relacionados con cualquier pérdida atribuible a los Contaminantes y daños o responsabilidades que de ello se deriven, incluyendo los costos causados por la remoción de los Contaminantes u otros recursos exigidos por parte de cualquier tercero que adquiera la propiedad de los Inmuebles con posterioridad, de conformidad con la ley aplicable a la transmisión de sitios contaminados con residuos peligrosos y el Fiduciario tendrá derecho a ser indemnizado con los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso por cualquier conflicto, reclamación, demanda, juicio o procedimiento ante cualquier autoridad administrativa o judicial y/o terceras personas, obligaciones, costos, gastos, daños o pérdidas derivadas de, o relacionadas con, las condiciones ambientales existentes en los Inmuebles previo a la celebración del presente Contrato o que pudieran surgir de actividades realizadas en los Inmuebles, derivado de la existencia de Contaminantes o cualquier otra sustancia peligrosa, excepto en casos de negligencia grave, fraude, mala fe o dolo por parte del Fiduciario. El Patrimonio del Fideicomiso asumirá los costos de cualesquiera actividades de remediación, recuperación o de limpieza de sitios requeridas para dar cumplimiento a la Legislación Ambiental aplicable al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los costos de cualquier investigación, estudio de riesgo, evaluación o cualquier tecnología requerida para dichas actividades de remediación, recuperación, o de limpieza de sitios o para la determinación de cualquier extensión a dichas actividades o el impacto, o daños causados al medio ambiente.

(b) Todos los riesgos y costos relacionados con cualquier pérdida atribuible a los Contaminantes, daños o responsabilidades que de ello se deriven, incluyendo los costos causados por la remoción de los Contaminantes u otros recursos exigidos por parte de cualquier tercero que adquiera la propiedad de los Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o los Fideicomisos de Propiedades con posterioridad, de conformidad con las disposiciones vigentes sobre la transferencia de propiedad de sitios contaminados con residuos peligrosos contenidas en la legislación aplicable, serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(c) En tal virtud, el Patrimonio del Fideicomiso será utilizado para indemnizar al Fiduciario de cualquier conflicto, reclamación, demanda, juicio o procedimiento ante cualquier autoridad administrativa o judicial y/o terceras personas, obligación, costo, gasto, daño o pérdida del Fiduciario (en lo personal) derivada de, o relacionada con, las condiciones ambientales existentes previas a la firma del presente Contrato o que pudieran llegar a existir en virtud de las actividades desarrolladas en los Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o los Fideicomisos de Propiedades, derivado de la presencia de Contaminantes o cualquier otra sustancia peligrosa en los Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o los Fideicomisos de Propiedades. Asimismo, los costos de cualesquiera actividades de remediación, recuperación y/o de limpieza de sitio(s) contaminado(s) que se necesiten realizar para dar cumplimiento a la Legislación Ambiental, así como el costo de cualquier investigación, estudio

de riesgo, evaluación o tecnología requerida para la realización de dichas actividades de remediación, recuperación, y/o de limpieza o la determinación de la extensión de las anteriores y los impactos, daños, afectaciones causados al medio ambiente, serán pagados por el Patrimonio del Fideicomiso.

(d) La presente Cláusula es irrenunciable, por lo que las partes del presente Contrato acuerdan que en cualquier instrumento posterior en el que intervengan dichas partes y cuyo objeto sea la adquisición de los Inmuebles por parte del Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Propiedades, se incluirá necesariamente la presente Cláusula en el texto de la respectivas escrituras públicas a celebrarse.

Cláusula 8.14. Indemnización del Fiduciario. El Fideicomiso (con el Patrimonio del Fideicomiso) deberá indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus delegados fiduciarios, directores, asesores, empleados y agentes de y en contra de cualesquier responsabilidad, daños, obligaciones, demandas, sentencias, requerimientos, reclamaciones, gastos o procedimientos de cualquier naturaleza, incluyendo costos, gastos, erogaciones y/o honorarios razonables y documentados de abogados, como resultado de, que sean impuestos sobre, o incurridos por o como consecuencia de, las actividades realizadas por el Fiduciario o cualesquiera de las Personas mencionadas anteriormente en relación con la celebración de este Contrato y el desempeño de cualesquiera de sus deberes contenidos en el presente, en el entendido que, en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no fuere suficiente para cubrir la indemnización aquí señalada, el Fideicomitente se obliga a indemnizar al Fiduciario en los términos señalados anteriormente; en el entendido, además, que el Fiduciario no contrae obligaciones patrimoniales en nombre o por cuenta propia ni de forma personal (sino solo en su calidad de fiduciario), por lo que no será responsable en forma alguna de responder con bienes de su exclusiva propiedad, excepto por cualesquiera daños determinados por una sentencia inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente que resulte directamente de la negligencia grave, dolo, fraude o mala fe del Fiduciario o del incumplimiento de las disposiciones de este Contrato por parte del Fiduciario (o las personas mencionadas anteriormente) en cuyo caso, el Fiduciario será responsable por los daños y perjuicios causados.

De conformidad con lo que establece la CIRCULAR 1/2005, emitida por Banco de México, el Fiduciario será responsable civilmente por los daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de sus obligaciones pactadas en el presente Fideicomiso.

## **SECCIÓN IX** **INVERSIONES**

Cláusula 9.1. Objetivo de Inversión. El Fideicomiso realizará Inversiones, directamente o a través de Fideicomisos de Propiedades, en la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía hipotecaria de los bienes arrendados de conformidad con la fracción III del Artículo 187 de la LISR y en general con las disposiciones contenidas en los Artículos 187,

188 y demás artículos aplicables de la LISR, por lo que para efectos fiscales al menos el 70% del Patrimonio del Fideicomiso estará invertido en dichos bienes y el remanente será invertido en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión de instrumentos de deuda; en el entendido, que todas las [Inversiones] realizadas por el Fideicomiso de conformidad con los términos establecidos en el presente Contrato, deberán cumplir con los lineamientos de inversión aprobados por el Comité Técnico en la Sesión Inicial en los términos establecidos en el inciso (a) de la Cláusula 5.4 de este Contrato (los "Lineamientos de Inversión") o deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores si las mismas no cumplen con los Lineamiento de Inversión; en el entendido, que en cualquier caso, en el supuesto que el Fideicomiso adquiera, directa o indirectamente, bienes inmuebles ubicados en zonas restringidas, como se define en la Ley de Inversión Extranjera, el Fiduciario requerirá cualquier autorización de las autoridades gubernamentales competentes de conformidad con lo establecido en el Artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera.

Cláusula 9.2. Fideicomisos de Propiedades. Todas las Inversiones que el Fideicomiso realice indirectamente a través de Fideicomisos de Propiedades estarán sujetas a los términos establecidos en el presente Contrato incluyendo, sin limitación, la aprobación previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores según resulte aplicable. En virtud de lo anterior, en general las decisiones de los Fideicomisos de Propiedades incluyendo, sin limitación, la enajenación y adquisición de Activos Inmobiliarios e Inmuebles, operaciones con conflicto de interés, y las demás relacionadas con las facultades de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico establecidas en el presente Contrato, se tomarán al nivel del presente Fideicomiso y sus respectivos órganos de gobierno.

Cláusula 9.3. Implementación de Inversiones. Para efectos de implementar las Inversiones, ya sea de manera directa o indirecta, a través de los Fideicomisos de Propiedades, el Fiduciario actuará conforme a las instrucciones del Administrador incluyendo para suscribir cualquier convenio, contrato, instrumento o documento que sea necesario respecto de la estructuración e implementación de dichas Inversiones.

Los convenios, contratos, instrumentos o documentos que suscriba el Fiduciario a efecto de realizar las Inversiones deberán de identificar, al menos, (i) la contraparte respectiva, que podrá actuar como Fideicomitente Adherente, (ii) los Activos Inmobiliarios a ser adquiridos, y (iii) la contraprestación a ser pagada por la las Inversiones, la cual podrá consistir en efectivo o en CBFIs.

Tratándose de contrapartes que sean identificadas como Fideicomitentes Adherentes, en los términos de los convenios, contratos, instrumentos o documentos que se suscriban al respecto, dichos Fideicomitentes Adherentes deberán de reconocer 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 los Activos Inmobiliarios al 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 disponga de los Activos Inmobiliarios aportados por el Fideicomitente Adherente respectivo.

## **SECCIÓN X LINEAMIENTOS DE APALANCAMIENTO**

Cláusula 10.1. Lineamientos de Apalancamiento. (a) El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Propiedades podrá, de conformidad con las instrucciones previas por escrito del Administrador, incurrir en, o asumir, Endeudamientos de cualquier Persona en cualquier momento y por cualquier motivo de conformidad con los Lineamientos de Apalancamiento y siempre y cuando el Índice de Cobertura de Servicio de Deuda sea igual o mayor a 1.0; en el entendido, que cualquier incurrimiento de Endeudamiento que, al momento de dicho incurrimiento, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento, requerirá la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores de conformidad con la Cláusula 4.3 inciso (g). En caso de que el Endeudamiento respectivo se destine a la adquisición de valores inscritos en el RNV, el Fideicomiso deberá ajustarse a lo dispuesto por el Artículo 7, inciso II, sub-inciso (c), numeral 1.12 de la Circular Única de Emisoras.

(b) En el supuesto de que cualquier Endeudamiento exceda de los límites de apalancamiento establecidos en la Circular Única de Emisoras o el Índice de Cobertura de Servicio de Deuda sea menor a 1.0, (i) el Fideicomiso no podrá asumir, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, Endeudamiento adicional hasta que se cumplan con dichos límites de apalancamiento y/o que el Índice de Cobertura de Servicio de Deuda sea igual o mayor a 1.0, según corresponda, salvo que dicho Endeudamiento adicional se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del Endeudamiento existente del Fideicomiso, y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación; en el entendido que, en ningún caso el resultado de dicho refinanciamiento podrá (X) implicar un aumento en el Endeudamiento del Fideicomiso registrado antes de dicha operación de refinanciamiento o (Y) implicar la disminución en el Índice de Cobertura de Servicio de Deuda registrado antes de dicha operación de refinanciamiento; y (ii) 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 de Apalancamiento o para hacer que el Índice de Cobertura de Servicio de Deuda sea igual o mayor a 1.0; en el entendido, además, que el informe y plan correctivo deberán ser aprobados por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores en un plazo no mayor a 20

Días Hábiles siguientes a la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite.

Cláusula 10.2. Garantías Reales y Personales. El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Propiedades podrán, de acuerdo con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, la transferencia de activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), con recurso únicamente respecto de activos que constituyen o surjan del Patrimonio del Fideicomiso respectivo; en el entendido, de que dicho otorgamiento de garantías reales o personales requerirá la aprobación previa del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores si dicha aprobación es requerida para las Inversiones relacionadas con dicho otorgamiento de garantías reales o personales de conformidad con los términos establecidos en el presente Contrato.

Cláusula 10.3. Presentación de Información relacionada con Endeudamientos. El Fiduciario, con la información que le proporcione el Administrador, deberá presentar cualquier

información relacionada con Endeudamientos que se requiera conforme a la Circular Única de Emisoras.

## **SECCIÓN XI** **CUENTAS**

Cláusula 11.1. Apertura de las Cuentas del Fideicomiso. (a) El Fiduciario deberá abrir las Cuentas del Fideicomiso en donde se depositará el dinero que se aporte al Fideicomiso y cualesquiera recursos que resulten de las operaciones del mismo. El Administrador determinará las características de las Cuentas del Fideicomiso, así como el momento y la entidad financiera en la que deban abrirse, e instruirá por escrito al Fiduciario para que abra dichas Cuentas del Fideicomiso. Salvo por lo previsto en las Cláusulas 11.3, 11.4 y 11.6 de este Contrato, las Cuentas del Fideicomiso serán administradas única y exclusivamente por el Fiduciario, y el Fiduciario contratará acceso vía internet al sistema de banca electrónica de la institución bancaria ante la cual se hayan aperturado las Cuentas del Fideicomiso, según corresponda, mediante el cual las personas designadas por el Administrador, previa instrucción por escrito al Fiduciario, podrán realizar únicamente consulta de saldos y movimientos que se realicen en las Cuentas del Fideicomiso y cuyas comisiones de dicho servicio sean con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Para llevar a cabo la apertura de las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario estará facultado a realizar aquellos trámites y entregar la documentación que sea necesaria (incluyendo una copia del presente Contrato) para dichos fines.

(b) Cada Cuenta del Fideicomiso podrá ser abierta y mantenida en Pesos y/o en Dólares, a discreción del Administrador. Cualquier transferencia que se realice entre las Cuentas del Fideicomiso deberá ser realizada por el Fiduciario de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, por medio de transferencia electrónica o cualesquier otros medios a los que el Fiduciario tenga acceso para dichos fines.

(c) Con posterioridad a la apertura de cada Cuenta del Fideicomiso, el Fiduciario deberá proporcionar al Administrador toda la información que identifique dicha Cuenta del Fideicomiso que sea necesaria para que el Administrador pueda desempeñar sus funciones de conformidad con el presente Contrato y el Contrato de Administración, incluyendo el nombre de la institución financiera con la que se abra dicha Cuenta del Fideicomiso y los números de identificación para dicha Cuenta del Fideicomiso.

(d) Las Cuentas del Fideicomiso podrán mantenerse en Banco Invex, S.A. o en instituciones financieras que tengan la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de contraparte a largo plazo otorgado por la filial mexicana de Standard & Poor's o Moody's, lo cual será confirmado por el Administrador.

(e) Excepto por lo previsto en la Cláusulas 11.3, 11.4 y 11.6 de este Contrato, las Cuentas del Fideicomiso serán controladas exclusivamente por el Fiduciario, pero únicamente en virtud de, y de conformidad con, las instrucciones por escrito del Administrador.

Cláusula 11.2. Cuenta de Retención. (a) De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá establecer y mantener con Banco Invex, S.A. o con

cualquier otra institución financiera conforme a lo señalado en el presente Contrato una Cuenta del Fideicomiso segregada a nombre del Fiduciario, designada como la “Cuenta de Retención”.

(b) El Fiduciario recibirá en la Cuenta de Retención, inicialmente, la Aportación Inicial, y posteriormente, los Recursos de la Emisión de cada Emisión y el Fiduciario podrá utilizar dichos Recursos de la Emisión para (i) pagar los Gastos de Emisión, (ii) pagar los Gastos del Fideicomiso, y (iii) realizar cualesquier otros pagos de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador.

(c) En adición a lo anterior, el Fiduciario deberá, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, transferir todas las cantidades restantes depositadas en la Cuenta de Retención a las Cuentas de Operación para los fines descritos en la Cláusula 11.3.

Cláusula 11.3. Cuentas de Operación. (a) De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá establecer y mantener dos o más Cuentas del Fideicomiso segregada a nombre del Fiduciario, al menos una denominada en Pesos y otra en Dólares, designadas como las “Cuentas de Operación”.

(b) El Fiduciario recibirá en las Cuentas de Operación, cualesquiera cantidades que se transfieran a dichas Cuentas de Operación de las Cuentas Concentradoras de Rentas y de las Cuentas Concentradoras de Mantenimiento en los términos descritos en las Cláusulas 11.4 y 11.6. Las Cuentas de Operación serán operadas y manejadas por las personas que instruya el Administrador y sin que en dicha operación y manejo intervenga persona alguna del Fiduciario. El Administrador tendrá la facultad de utilizar las cantidades que se mantengan en las Cuentas de Operación para (i) realizar Inversiones, (ii) pagar o rembolsar al Administrador o a terceros, Gastos del Fideicomiso o Gastos de Inversión, (iv) transferir dichas cantidades a la Cuenta de Distribución para hacer Distribuciones a los Tenedores según se establece en la Cláusula 11.8, o (v) hacer cualesquier otros pagos.

Cláusula 11.4. Cuentas Concentradoras de Rentas. (a) El Fiduciario deberá establecer y mantener con Banco Invex, S.A. o con cualquier otra institución financiera conforme a lo señalado en el presente Contrato dos o más Cuentas del Fideicomiso segregadas a nombre del Fiduciario, al menos una denominada en Pesos y otra en Dólares, designadas como las “Cuentas Concentradoras de Rentas”.

(b) El Fiduciario recibirá en las Cuentas Concentradoras de Rentas, cualesquiera cantidades que se transfieran a dichas Cuentas Concentradoras de Rentas de las Cuentas de Rentas en los términos descritos en la Cláusula 11.5. Las Cuentas Concentradoras de Rentas serán operadas y manejadas por las personas que instruya el Administrador y sin que en dicha operación y manejo intervenga persona alguna del Fiduciario. El Administrador tendrá la facultad de utilizar las cantidades que se mantengan en las Cuentas Concentradoras de Rentas para transferir dichas cantidades a las Cuentas de Operación y/o llevar a cabo cualquier inversión conforme a la Cláusula 11.10 del presente Contrato.

Cláusula 11.5. Cuentas de Rentas. (a) De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá establecer y mantener dos o más Cuentas del Fideicomiso segregadas a nombre del Fiduciario, al menos una denominada en Pesos y otra en Dólares, designadas como las “Cuentas de Rentas”.

(b) El Fiduciario recibirá en las Cuentas de Rentas la totalidad de los ingresos por arrendamiento derivados de los Activos Inmobiliarios. Todos los recursos depositados en las Cuentas de Rentas serán transferidos, sin necesidad de instrucción alguna por parte del Administrador o de cualquier otra Persona, de dichas Cuentas de Rentas a las Cuentas Concentradoras de Rentas todos los Días Hábiles a más tardar a las 15:00 pm (horario de la Ciudad de México).

Cláusula 11.6. Cuentas Concentradoras de Mantenimiento. (a) El Fiduciario deberá establecer y mantener con Banco Invex, S.A. o con cualquier otra institución financiera conforme a lo señalado en el presente Contrato dos o más Cuentas del Fideicomiso segregadas a nombre del Fiduciario, al menos una denominada en Pesos y otra en Dólares, designadas como las “Cuentas Concentradoras de Mantenimiento”.

(b) El Fiduciario recibirá en las Cuentas Concentradoras de Mantenimiento, cualesquiera cantidades que se transfieran a dichas Cuentas Concentradoras de Mantenimiento de las Cuentas de Mantenimiento en los términos descritos en la Cláusula 11.7. Las Cuentas Concentradoras de Mantenimiento serán operadas y manejadas por las personas que instruya el Administrador y sin que en dicha operación y manejo intervenga persona alguna del Fiduciario. El Administrador tendrá la facultad de utilizar las cantidades que se mantengan en las Cuentas Concentradoras de Mantenimiento para transferir dichas cantidades a las Cuentas de Operación y/o llevar a cabo cualquier inversión conforme a la Cláusula 11.10 del presente Contrato.

Cláusula 11.7. Cuentas de Mantenimiento. (a) De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá establecer y mantener dos o más Cuentas de Mantenimiento segregadas a nombre del Fiduciario, al menos una denominada en Pesos y otra en Dólares, designadas como las “Cuentas de Mantenimiento”.

(b) El Fiduciario recibirá en las Cuentas de Mantenimiento la totalidad de los ingresos por mantenimiento derivados de los Activos Inmobiliarios. Todos los recursos depositados en las Cuentas de Mantenimiento serán transferidos, sin necesidad de instrucción alguna por parte del Administrador o de cualquier otra Persona, de dichas Cuentas de Mantenimiento a las Cuentas Concentradoras de Mantenimiento todos los Días Hábiles a más tardar a las 15:00 pm (horario de la Ciudad de México).

Cláusula 11.8. Cuenta de Distribución. (a) De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá establecer y mantener con Banco Invex, S.A. o con cualquier otra institución financiera conforme a lo señalado en el presente Contrato una cuenta de distribución segregada a nombre del Fiduciario (la “Cuenta de Distribución”).

(b) La Cuenta de Distribución será fondeada con recursos de las Cuentas de Operación, de las Cuentas Concentradoras de Rentas y/o de las Cuentas Concentradoras de



Mantenimiento de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, y el Fiduciario deberá utilizar las cantidades depositadas en la Cuenta de Distribución para pagar Distribuciones a los Tenedores en los términos previstos en la Sección XII del presente Contrato.

Cláusula 11.9. Cuentas Adicionales. En adición a la Cuenta de Retención, las Cuentas de Operación, las Cuentas de Renta, las Cuentas de Mantenimiento y la Cuenta de Distribución, el Fiduciario podrá abrir y mantener otras Cuentas del Fideicomiso (cada una, una “Cuenta Adicional”) en Pesos o Dólares, según sea instruido por escrito por el Administrador en cualquier momento para aquellos propósitos que determine el propio Administrador.

Cláusula 11.10 Inversiones Permitidas. (a) Durante la vigencia del presente Contrato, el Fiduciario deberá, de conformidad con cualquier ley aplicable, invertir cualesquier cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso (excepto por las cantidades que se mantengan en las Cuentas de Operación) en valores a cargo del Gobierno Federal de México e inscritos en el RNV (denominados en Dólares o Pesos) o en acciones de sociedades de inversión de deuda; en el entendido, que dichos valores deberán tener un plazo no mayor a 1 año (las “Inversiones Permitidas”), lo anterior en el entendido de que en todo momento se cumplirá con lo establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR.

(b) Si cualesquier cantidades en efectivo no pueden ser invertidas el mismo día en que dichas cantidades fueron recibidas de conformidad con los Fines del Fideicomiso, dichas cantidades en efectivo permanecerán sin ser invertidas en la Cuenta del Fideicomiso correspondiente hasta que sean invertidas en Inversiones Permitidas de conformidad con lo previsto en el presente Contrato, en el entendido, que en el caso de que sean depositadas con la misma institución financiera a la que pertenece el Fiduciario, las Inversiones Permitidas pagarán las tasas de interés más altas que dicha entidad pague por operaciones con la misma vigencia y cantidades similares en las fechas en que se hagan los depósitos. Bajo ninguna circunstancia el Fiduciario invertirá las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en valores de cualquier tipo que hayan sido emitidos por las Afiliadas del Fideicomitente o del Administrador.

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

*“5.4 De conformidad con lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX inciso a) de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX inciso b) de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI inciso a) de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, y 60 fracción VI Bis, inciso a) de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, se autoriza a las Instituciones de Banca Múltiple, a las Casas de Bolsa, a las Instituciones de Seguros y a las Instituciones de Fianzas, para que en cumplimiento de Fideicomisos puedan llevar a cabo operaciones con la misma institución actuando por cuenta propia, siempre y cuando se trate de operaciones que su ley o disposiciones que emanen de ellas les permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses.”*

(d) Al invertir en las Inversiones Permitidas de conformidad con la presente Cláusula 11.10, el Fiduciario observará los lineamientos y políticas que tradicionalmente observa para operaciones similares.

(e) Asimismo y conforme a la Circular 1/2005 emitida por Banco de México, el Fiduciario ha explicado claramente y en forma inequívoca a las partes del presente Contrato las siguientes medidas preventivas incluidas en el numeral 5.4 de la Circular 1/2005:

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

(ii) El Fideicomitente y el Administrador aprueban expresamente que las operaciones sean celebradas con Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, siempre y cuando califiquen como Inversiones Permitidas.

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

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

Cláusula 11.11. Moneda y Cobertura. (a) El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario por escrito para que celebre operaciones de intercambio de divisas a efecto de que las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso sean convertidas a Pesos o Dólares, según se requiera para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y la administración de las Inversiones. El Administrador instruirá al Fiduciario las contrapartes con quienes se deberán celebrar dichas operaciones cambiarias y el tipo de cambio aplicable, que deberá ser el tipo de cambio aplicable en el momento en que se obtenga de las casas de cambio o entidades financieras autorizadas de reconocido prestigio en México la cotización respectiva.

(b) El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas de cobertura únicamente con la finalidad de cubrir exposiciones a monedas o tasas (ya sean del propio Fideicomiso o los Fideicomisos de Propiedades) y no con fines especulativos. El Administrador instruirá al Fiduciario las contrapartes con quienes se deberán

de llevar a cabo dichas operaciones financieras derivadas y las características de las operaciones financieras derivadas a celebrarse.

## **SECCION XII** **DISTRIBUCIONES**

Cláusula 12.1. Distribuciones. El Fiduciario deberá realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs (cada una, una “Distribución”) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; en el entendido, que el Fiduciario distribuirá entre los Tenedores de los CBFIs cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la fracción VI del Artículo 187 de la LISR. Cada Distribución se realizará de conformidad con lo siguiente:

(a) El Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito con una copia para el Representante Común, con por lo menos 8 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución; en el entendido, que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico. El Fiduciario deberá notificar la realización de la Distribución a través de Emisnet de la BMV, a la CNBV a través del STIV-2 y a Indeval por escrito o por los medios que ésta determine, con por lo menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se realice la Distribución respectiva.

(b) El Fiduciario deberá de realizar todos aquellos movimientos entre las Cuentas del Fideicomiso que sean necesarios para realizar la Distribución en los términos de las instrucciones que reciba del Administrador.

(c) El pago de dicha Distribución se realizará de manera proporcional entre los Tenedores sobre la base de CBFIs de los cuales sean titulares cada uno de ellos en la fecha de la Distribución respectiva.

## **SECCION XIII** **GASTOS E INDEMNIZACIONES**

Cláusula 13.1. Gastos. (a) Todos los Gastos del Fideicomiso deberán ser pagados por el Fideicomiso (utilizando los fondos disponibles en las Cuentas del Fideicomiso que en términos de la Sección XII deban aplicarse para tales efectos) o por cualquier Fideicomiso de Propiedades, según lo determine el Administrador.

(b) En la medida en la que el Administrador pague cualesquier Gastos del Fideicomiso, el Fideicomiso (utilizando los fondos disponibles en las Cuentas del Fideicomiso) o cualquier Fideicomiso de Propiedades reembolsarán al Administrador cuando así lo solicite sin afectar el presupuesto previamente aprobado del Administrador.

Cláusula 13.2. Indemnización de Personas Cubiertas. El Fideicomiso (exclusivamente con activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso) indemnizará y sacará en paz y a

salvo a cada Persona Cubierta, en la medida más amplia permitida por la legislación aplicable, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse ("Demandas"), que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquier Persona Cubierta, o con respecto de las cuales cualquier Persona Cubierta pudiera estar involucrada, como parte o de cualquier otra forma, o con respecto de las cuales cualquier Persona Cubierta pudiera ser amenazada, en relación con lo que resulte como consecuencia de las Inversiones u otras actividades del Fideicomiso, actividades emprendidas en relación con el Fideicomiso, o que de cualquier otra forma se relacionen o resulten del presente Contrato o de los contratos o convenios derivados de éste, incluyendo cantidades pagadas en cumplimiento de sentencias o resoluciones, en transacciones o como multas o penas, y los honorarios y gastos legales incurridos en relación con la preparación para o defensa o disposición de cualquier investigación, acto, juicio, arbitraje u otro procedimiento (un "Procedimiento"), ya sea civil o penal (dichas Demandas, montos y gastos a que se hace referencia en esta Cláusula 13.2 son referidos conjuntamente como los "Daños"), excepto en la medida en que haya sido determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal con jurisdicción competente que dichos Daños surgieron principalmente de una Conducta Inhabilitadora de dicha Persona Cubierta.

Cláusula 13.3. Gastos de Personas Cubiertas. Los gastos (incluyendo honorarios de abogados) en que incurra una Persona Cubierta en la defensa o arreglo o transacción de cualquier Demanda podrá estar sujeta a un derecho de indemnización de conformidad con este Contrato serán, con el consentimiento del Administrador, adelantados a dicha Persona Cubierta por parte del Fideicomiso (utilizando fondos disponibles del Patrimonio del Fideicomiso), ante la recepción de una garantía o compromiso, por parte o en representación de dicha Persona Cubierta, de pagar dicha cantidad en la medida en que sea determinado de manera definitiva e inapelable por un tribunal competente que la Persona Cubierta no tenía derecho a ser indemnizada de conformidad con el presente Contrato. Las sentencias o resoluciones definitivas e inapelables dictadas en contra del Fideicomiso y del Administrador, respecto de las cuales el Administrador tenga derecho a ser indemnizado, serán satisfechas primero con el Patrimonio del Fideicomiso antes de que el Administrador sea directamente responsable por las mismas.

Cláusula 13.4. Reservas. En caso que el Administrador determine a su entera discreción que es conveniente o necesario, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que constituya reservas, cuentas de garantía u otras cuentas similares del Fideicomiso para cumplir con las obligaciones conforme a esta Sección XIII.

## **SECCIÓN XIV**

### **VALUACIONES, INFORMACIÓN, ESTADOS FINANCIEROS Y REPORTES**

Cláusula 14.1. Avalúos de Activos Inmobiliarios. El avalúo de los Activos Inmobiliarios, tomados en su conjunto, en los cuales el Fideicomiso y/o cualquier Fideicomiso de Propiedades haya invertido será llevado a cabo de conformidad con los lineamientos de valuación aprobados por el Administrador, (cada uno, un "Avalúo Periódico") por un banco de inversión, un despacho de contabilidad u otro despacho de avalúo independiente que sea aprobado por el Comité Técnico (el "Valuador Independiente"), en el entendido, que para efectos de este Contrato, los

siguientes despachos se considerarán Valuadores Independientes aprobados: LaSalle Partners, S. de R.L. de C.V. y CBRE de México, S.A. de C.V. Dichos avalúos se pondrán a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común, y serán entregados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo y a los miembros del Comité Técnico.

Cláusula 14.2. Reportes de Estados Financieros e Informes. (a) El Fiduciario contratará los servicios de un Auditor Externo de conformidad con los términos del presente Contrato y las instrucciones del Administrador.

(b) Los libros y registros contables del Fideicomiso serán auditados al final de cada ejercicio fiscal por el Auditor Externo. Durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario, a través del Administrador, preparará y entregará o de cualquier otra forma hará disponible, un informe financiero (auditado en caso de que el informe sea respecto del ejercicio fiscal y sin auditar en caso de informes respecto de cada trimestre) del Fideicomiso (el cual incluirá la participación del Fideicomiso en cada Fideicomiso de Propiedades, y en caso de que la información financiera de cualquier Fideicomiso de Propiedades que en lo individual represente más de 10% del Patrimonio del Fideicomiso no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso, entonces también deberá incluir los estados financieros anuales auditados de dicho Fideicomiso de Propiedades), a los Tenedores, por conducto del Representante Común:

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

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

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

(iv) en el caso de los estados financieros proforma respecto del siguiente ejercicio fiscal, el cuadragésimo Día Hábil siguiente a la terminación del cuarto trimestre correspondiente.

(c) El Fiduciario, a través del Administrador, preparará los informes mencionados en el inciso (b) anterior de conformidad con IFRS y la Circular Única de Emisoras. Dichos informes deberán incluir para dicho ejercicio fiscal o trimestre:

(i) los activos y pasivos del Fideicomiso (los cuales incluirán la participación del Fideicomiso en cualquier Fideicomiso de Propiedades y, en caso de que la información financiera de cualquier Fideicomiso de Propiedades que en lo individual represente más del 10%

del Patrimonio del Fideicomiso no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso, entonces también deberá incluir los estados financieros anuales auditados más recientes de dicho Fideicomiso de Propiedades) al final de dicho ejercicio fiscal o trimestre correspondiente;

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

(iii) el nivel de Endeudamiento y el Índice de Cobertura de Servicio de Deuda que mantiene el Fideicomiso, así como las características de los créditos, préstamos o financiamientos relevantes asumidos por el Fideicomiso, incluyendo las amortizaciones, los intereses y la existencia, en su caso, de garantías o características relevantes (se entenderán como créditos, préstamos o financiamientos relevantes aquellos que representen el 10% o más del pasivo total de los estados financieros consolidados del Fideicomiso del último ejercicio correspondiente; en el entendido que, si la operación respectiva representa menos de dicho porcentaje o no sea cuantificable de manera porcentual, el Administrador deberá evaluar si la operación de que se trata resulta relevante para los Tenedores y el mercado en general;

(iv) en el caso de estados financieros anuales auditados, la carta de independencia del Auditor Externo referida en el Artículo 84 de la Circular Única de Emisoras;

(v) en el caso de estados financieros proforma para el siguiente ejercicio, la capacidad del Fideicomiso para cumplir con el límite máximo de Endeudamiento;

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

(vii) en el caso de los estados financieros anuales auditados, la última Valuación Periódica de los Activos Inmobiliarios.

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

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

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

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

(e) Los avalúos del Valuador Independiente deberán cumplir con los estándares de contabilidad, empleando metodologías aceptadas de mercado, tales como flujo de caja descontado, comparaciones de mercado y costos de remplazo.

(f) La información financiera y los reportes a los que se refiere la presente Cláusula 14.2 deberán reflejar la información del Fideicomiso de manera consolidada con los Fideicomisos de Propiedades de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras cuando así lo permitan las normas contables aplicables, incluyendo IFRS.

Cláusula 14.3. Requisitos para Reportar. (a) La obligación de divulgar la información mencionada en la Cláusula 14.2 a los Tenedores deberá ser cumplida por el Fiduciario presentando dicha información a la CNBV y a la BMV (y, si es aplicable, por medio de Emisnet) y mediante la entrega de copias físicas o electrónicas al Representante Común.

(b) Adicionalmente a la información referida en la Cláusula 14.2, el Fiduciario divulgará cualquier otra información que requiera ser revelada de conformidad con la Circular Única de Emisoras aplicable en dicho momento dentro de los plazos que se requieran conforme a dicha circular, mediante la presentación de dicha información a la CNBV y a la BMV (y, si es aplicable, por medio de Emisnet).

(c) El Administrador entregará al Fiduciario la información que el Fiduciario requiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con la Cláusula 14.3(b), incluyendo, sin limitación, información respecto de eventos relevantes que requieran ser divulgados conforme a la LMV y la Circular Única de Emisoras, en la medida que el Administrador pueda proveer dicha información y no incumpla con alguna obligación frente a terceros al entregar dicha información.

Cláusula 14.4. Informes Adicionales del Fiduciario. El Fiduciario deberá cumplir con las siguientes obligaciones adicionales de información.

(a) Dentro del Día Hábil siguiente a una solicitud por parte del Administrador, del Representante Común o cualquier miembro del Comité Técnico, y siempre y cuando esté disponible, el Fiduciario deberá entregarles un estado de cuenta bancario que refleje las cantidades que se encuentren depositadas en cada una de las Cuentas del Fideicomiso y los movimientos de las mismas.

(b) Dentro de los 10 Días Hábiles siguientes al término de cada mes, el Fiduciario deberá entregar al Administrador los estados de cuenta respecto del Patrimonio del Fideicomiso y toda la correspondencia (incluyendo estados de cuenta bancarios) recibidos por el Fiduciario por parte de las instituciones financieras en las que mantenga las Cuentas del Fideicomiso. El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las partes no reciba los estados de cuenta respectivos, siempre y cuando no sea por causas imputables o atribuibles al Fiduciario, en cuyo caso dichas partes podrán solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta

correspondientes. Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos por el Fiduciario y contendrá la información que el Fiduciario determine de conformidad con las políticas institucionales. Las partes del presente Contrato aceptan que el Fiduciario sólo está obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluya la información que indique el valor del Patrimonio del Fideicomiso (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantienen las Cuentas del Fideicomiso, mismos que contendrán el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario. Las Partes manifiestan su conformidad y aceptación en que dichos estados de cuenta sean enviados de manera electrónica al correo electrónico previsto en la Cláusula 17.2 del presente Contrato o a cualquier otro que dichas partes notifiquen al Fiduciario por escrito firmado por representante legal de cada una de ellas; en el entendido que, en caso de que el Fiduciario no haya tenido acceso a información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario no estará obligado a incluir dicha información en los estados de cuenta entregados conforme al presente inciso (b).

(c) El Fiduciario deberá entregar al Administrador y al Representante Común cualquier otra información adicional que el Administrador solicite para permitir que el Fideicomiso cumpla con sus obligaciones frente a terceros, incluyendo valuaciones realizadas por el Valuador Independiente tan pronto como sea posible, pero a más tardar el décimo Día Hábil inmediato siguiente a la fecha de la solicitud respectiva.

(d) En la medida que la información anterior sea confidencial, la Persona que reciba dicha información deberá tratar dicha información como confidencial y de conformidad con la Cláusula 17.5 (en la medida que sea aplicable).

Cláusula 14.5 Acceso a Información. Sujeto a los plazos que cada institución financiera establezca para tramitar y habilitar el acceso de consulta de las Cuentas del Fideicomiso y conforme a las instrucciones del Administrador, el Fiduciario otorgará al Administrador acceso en tiempo real a la información de las Cuentas del Fideicomiso para la elaboración de los reportes a que se refiere la presente Sección XIV. Además, el Fiduciario deberá otorgar al Administrador acceso a todos los libros, registros, contratos, documentos, o cualquier otra información que pueda ser requerida por el Administrador a efecto de que pueda cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato. Los gastos en que incurra el Fiduciario en relación con esta Cláusula 14.5 serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y se considerarán parte de los Gastos del Fideicomiso.



Cláusula 14.6 Contabilidad e Impuestos. El Administrador deberá llevar a cabo los cálculos fiscales y la contabilidad diaria del Fideicomiso y cualquier Fideicomiso de Propiedades. Por su parte, el Fiduciario llevará la contabilidad del Fideicomiso de acuerdo a los principios que a su leal saber y entender sean suficientes para reflejar dicha contabilidad del Fideicomiso, replicando la información que reciba del Administrador.

En caso de que el Administrador no cumpla con sus funciones en términos de la presente Cláusula, o incumpla con el Contrato de Administración, las partes del presente Contrato acuerdan instruir al Fiduciario la contratación de un despacho contable de su preferencia para que sea dicho despacho quien lleve a cabo la contabilidad del Fideicomiso; en el entendido, que cualquier gasto, costo u honorario que se genere por dicha contratación será con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y el Fiduciario no tendrá obligación alguna de absorber con su patrimonio dichos costos, gastos y/u honorarios.

## **SECCIÓN XV**

### **DESINVERSIONES: LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO**

Cláusula 15.1. Desinversiones. (a) Sujeto a cualquier aprobación requerida del Comité Técnico o de los Tenedores, según sea el caso, el Administrador llevará a cabo la desinversión de cada Inversión, la cual podrá incluir, sin limitación, enajenaciones, disposiciones, préstamos, operaciones de mercado u otras (las "Desinversiones"). En relación con lo anterior, cualquier Desinversión que lleve a cabo el Fideicomiso, ya sea directa o indirectamente a través de cualquier Fideicomiso de Propiedades conforme a lo previsto en la presente Cláusula 15.1 que (i) represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dicha desinversión o enajenación se ejecute de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, deberá ser aprobada por la Asamblea Ordinaria de Tenedores; y (ii) represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso que haya sido celebrada de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación, deberá ser aprobada por el Comité Técnico. De acuerdo con lo establecido en la fracción IV del artículo 187 de la LISR, no se enajenarán Inmuebles antes de haber transcurrido al menos 4 años contados a partir de la terminación de su construcción o adquisición, respectivamente; en el entendido, que el Fideicomiso no podrá enajenar los derechos fideicomisarios que adquiera de cualquier Fideicomiso de Propiedades antes de haber transcurrido 4 años contados a partir de la fecha de su adquisición en la medida en la que dicha enajenación incumpla con la restricción señalada, puesto que si lo hace, no se tendrá el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR.

(b) Todas las Desinversiones que el Fideicomiso realice indirectamente a través de Fideicomisos de Propiedades estarán sujetas a los términos establecidos en el presente Contrato incluyendo, sin limitación, la aprobación previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores según resulte aplicable.

(c) Para efectos de implementar las Desinversiones, ya sea de manera directa o indirecta, a través de los Fideicomisos de Propiedades, el Fiduciario actuará conforme a las instrucciones del Administrador incluyendo para suscribir cualquier convenio, contrato, instrumento o documento que sea necesario respecto de la estructuración e implementación de dichas Desinversiones.

Cláusula 15.2. Terminación. (a) Este Contrato permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad; en el entendido, que este Contrato terminará (i) cuando se hayan realizado Desinversiones totales de todas las Inversiones que integran el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 15.1 y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de conformidad con la Cláusula 12.1; (ii) a petición del Fideicomitente si el Fiduciario no lleva a cabo la Emisión Inicial dentro de los 90 días naturales siguientes a la firma del presente Contrato; o (iii) por resolución de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de conformidad con la Cláusula 4.5(b)(iv) mediante la cual se apruebe la disolución del Fideicomiso. No obstante lo anterior, este Contrato no terminará hasta que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad.

(b) No obstante lo anterior, el plazo de este Contrato no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el Artículo 394 de la LGTOC; en el entendido, que en caso de que el plazo de este Contrato bajo dicho Artículo 394 fuera a expirar, el Administrador deberá instruir al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea para (a) crear un nuevo fideicomiso al cual se transfieran los Activos Inmobiliarios, en cuyo caso, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFIs con el fin de definir el tiempo en el que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFIs emitidos bajo el Fideicomiso terminante, o (b) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en conformidad con el procedimiento descrito en la Cláusula 15.3, o (c) distribuir el Patrimonio del Fideicomiso en especie a los Tenedores en una base a prorrata. Si la Asamblea Ordinaria de Tenedores no aprueba alguna de estas alternativas, entonces el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en conformidad con el procedimiento descrito en la Cláusula 15.3. En caso de terminación del Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito con su debido tiempo a Indeval respecto de dicha situación.

Cláusula 15.3. Liquidación. En caso de que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores apruebe la disolución del Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso deberá ser liquidado conforme a lo siguiente:

(a) Liquidador. El Administrador actuará como liquidador del Fideicomiso (en tal carácter, el “Liquidador”), y tendrá las autorizaciones necesarias para llevar a cabo dicha liquidación. El Administrador, actuando en su carácter de Liquidador, continuará recibiendo todos los honorarios, reembolsos de gastos y otras cantidades que le corresponden en virtud del Contrato de Administración.

(b) Acciones del Liquidador. El Liquidador llevará a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y para preservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. El Liquidador deberá llevar a cabo cualesquier acciones que sean necesarias ante cualesquier Autoridades Gubernamentales u organizaciones auto-reguladas para cancelar la inscripción de los CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro, y el listado de los CBFIs en la BMV o en cualquier otro mercado de valores, ya sea en México o fuera de México.

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

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

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

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

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

## **SECCIÓN XVI**

### **CONSIDERACIONES FISCALES**

Cláusula 16.1 Cumplimiento con las disposiciones fiscales. (a) FIBRA. Para calificar como una FIBRA, el Fideicomiso deberá en todo momento cumplir con lo previsto en los Artículos 187, 188 y demás Artículos aplicables de la LISR y de las demás disposiciones legales (o con las disposiciones legales supletorias). En virtud de lo anterior, las partes acuerdan observar las siguientes disposiciones:

(i) al menos el 70% del Patrimonio del Fideicomiso será invertido, directamente o a través de Fideicomisos de Propiedades, en Activos Inmobiliarios, 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 años contados a partir de la terminación de su construcción o adquisición, respectivamente; en el entendido, que el Fideicomiso no podrá enajenar los derechos fideicomisarios que adquiera de cualquier Fideicomiso de Propiedades antes de haber transcurrido 4 años contados a partir de la fecha de su adquisición en la medida en la que dicha enajenación incumpla con la restricción de enajenar inmuebles a la que se refiere el

presente inciso (ii), en ambos casos, sin el consentimiento previo de la Asamblea Ordinaria de Tenedores;

(iii) el Fiduciario deberá distribuir a los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio fiscal inmediato anterior 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 ISR por la diferencia a aquella tasa establecida en la legislación aplicable, por cuenta de y sin identificar a los Tenedores, dentro de los 15 días naturales siguientes a dicho 15 de marzo;

(iv) 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% 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;

(v) el Fideicomiso se inscriba en el Registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria;

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

(vii) 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 y podrán acreditar cualquier ISR retenido;

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

(ix) los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fiduciario, tampoco podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso y 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 presente Contrato, de conformidad con el artículo 74 del Reglamento de la LIVA, en el entendido que el Fiduciario solicitará las devoluciones de IVA correspondientes; y

(x) para efectos de la LISR, el Fiduciario deberá emitir en nombre de los Tenedores los comprobantes correspondientes, transfiriendo expresamente y por separado, el impuesto, y el Patrimonio del Fideicomiso será responsable solidario con los Tenedores por el impuesto pagadero derivado de las actividades llevadas a cabo mediante el Fideicomiso.

(b) Cumplimiento de Requisitos de FIBRA. En caso de que el Fideicomiso deje de cumplir con los requerimientos para calificar como FIBRA establecidos en los Artículos 187, 188 y demás Artículos aplicables de la LISR y de las demás disposiciones legales (o con las disposiciones legales supletorias), según haya sido determinado por las autoridades fiscales competentes mediante una resolución definitiva e inapelable, las siguientes disposiciones resultarán aplicables:

(i) dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en la que el Administrador o el Fiduciario tengan conocimiento de dicha resolución definitiva e inapelable, el Administrador y/o el Fiduciario, según sea el caso, notificarán al Fiduciario o al Administrador, según resulte aplicable, y al Representante Común (incluyendo una copia de dicha resolución), en cuyo caso el Representante Común convocará a una Asamblea Ordinaria en los términos de la Cláusula 4.1 del presente Contrato;

(ii) dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en la que el Representante Común tenga conocimiento de dicha resolución definitiva e inapelable (salvo mediante notificación conforme al numeral (i) anterior), el Representante Común notificará al Fiduciario y al Administrador (incluyendo una copia de dicha resolución), y convocará a una Asamblea Ordinaria en los términos de la Cláusula 4.1 del presente Contrato;

(iii) de conformidad con lo establecido en el inciso (e) de la Cláusula 4.1, con por lo menos 3 Días Hábiles de anticipación a la fecha de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores, el Administrador pondrá a disposición de los Tenedores que así lo soliciten por escrito en las oficinas del Fiduciario y del Representante Común, de forma gratuita, (x) una copia de la resolución definitiva e inapelable emitida por las autoridades fiscales competentes, (y) una explicación por escrito de las causas descritas en dicha resolución en virtud de las cuales el Fideicomiso dejó de calificar como FIBRA, y (z) una propuesta por el Administrador respecto de los actos a ser llevados a cabo por el Fideicomiso como consecuencia de dicha resolución.

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

(v) La Asamblea Ordinaria de Tenedores que se reúna para discutir y, en su caso, aprobar, la propuesta del Administrador deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Cláusula 4.5 del presente Contrato.

Cláusula 16.2 Responsabilidad del Fiduciario. (a) En referencia a las obligaciones fiscales que rigen al presente Fideicomiso de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR en vigor, así como a la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de la entidad federativa aplicable a la ubicación de cualesquiera Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario dará cumplimiento a las obligaciones fiscales de este Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador.

(b) El Fiduciario no tendrá obligación alguna de pagar el importe de las obligaciones fiscales que graven el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades, sino única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste.

(c) Excepto por las obligaciones que le correspondan a los Tenedores derivados del *Foreign Account Tax Compliance Act* ("FATCA"), las demás obligaciones que en su caso deriven del FATCA en relación con el Fideicomiso serán a cargo del Fideicomitente. El Fiduciario otorgará al Fideicomitente toda la documentación necesaria que le sea solicitada que permita al Fideicomitente cumplir con lo anterior.

## **SECCIÓN XVII** **MISCELÁNEAS**

Cláusula 17.1 Modificaciones. El presente Contrato o cualesquier CBFIs en circulación únicamente podrán ser modificados mediante un convenio por escrito firmado por el Administrador, el Fiduciario y el Representante Común con el consentimiento de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, excepto por lo previsto en la Cláusula 4.4(b).

Cláusula 17.2. Notificaciones. Todas las notificaciones, solicitudes, requisitos, consentimientos, dispensas u otras comunicaciones a, o de las partes del presente Contrato, deberán constar por escrito y se considerarán realizadas o entregadas:

(a) al ser entregadas, si fueron entregadas personalmente o enviadas por correo especializado;

(b) en el caso de una comunicación vía facsímile o *pdf* que se envíe vía electrónica, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario vía telefónica, por correo electrónico o vía facsímile; y

(c) en caso de un correo electrónico, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario vía telefónica o por correo electrónico.

Cualquier notificación, solicitud, consentimiento o comunicación deberá ser entregada o dirigida según lo dispuesto en esta Cláusula, o dirigida a cualquier otra dirección que las partes designen mediante notificación a las demás partes. Las partes del presente Contrato designan las siguientes como sus direcciones:

### **El Fiduciario**

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Invex Grupo Financiero, Fiduciario  
Torre Comercial América  
Ave. Batallón de San Patricio 111-1202  
Tel. (81) 8133-8322  
Fax. (81) 8133-8399  
Atención: Mario Esquivel Perpuli y/o Edgar Figueroa Pantoja y/o Jessica Cruz Bolaños

Correo electrónico: [mesquivel@invex.com](mailto:mesquivel@invex.com) y/o [efigueroa@invex.com](mailto:efigueroa@invex.com) y/o [jacruz@invex.com](mailto:jacruz@invex.com)

El Fideicomitente

Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V.  
Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884  
Oficinas en el Parque, Torre 1-PM  
Monterrey, N.L. 64650  
Tel. (81) 4160-1400  
Fax. (81) 4160-1400  
Atención: Jaime Martínez Trigueros  
Correo electrónico: [jmartinez@fibramty.com](mailto:jmartinez@fibramty.com)

El Administrador

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884  
Oficinas en el Parque, Torre 1-PM  
Monterrey, N.L. 64650  
Tel. (81) 4160-1400  
Fax. (81) 4160-1400  
Atención: Jaime Martínez Trigueros  
Correo electrónico: [jmartinez@fibramty.com](mailto:jmartinez@fibramty.com)

El Representante Común

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.  
Monex Grupo Financiero  
Tel. 5231-0824  
Fax. 5231-0175  
Atención: Claudia Beatriz Zermeño Inclán y/o Alejandra Tapia Jiménez y/o Juan Carlos Montero López  
Correo electrónico: [czermeno@monex.com.mx](mailto:czermeno@monex.com.mx); [altapia@monex.com.mx](mailto:altapia@monex.com.mx); [jcmontero@monex.com.mx](mailto:jcmontero@monex.com.mx)

(d) Las partes del presente Contrato acuerdan que el Fiduciario será instruido por las partes que tengan derecho a hacerlo conforme al presente Contrato mediante el envío de *pdfs* de cartas de instrucción debidamente firmadas, seguidas por el envío de las originales al domicilio convencional del Fiduciario en un plazo no mayor a los 7 días naturales contados a partir de la fecha en que el Fiduciario haya recibido el PDF por correo electrónico; en el entendido, que el Fiduciario se encontrará obligado conforme a dichas instrucciones en el momento en que reciba el PDF a los correos electrónicos enumerados en el inciso (c) anterior. Dichas cartas de instrucción, para ser acatadas por el Fiduciario, deberán incluir, por lo menos, los siguientes requisitos:

(i) estar dirigidas a “Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero”;

(ii) hacer referencia al número de Fideicomiso asignado;

(iii) hacer referencia a las partes que integran dicho Fideicomiso;

(iv) Contener la firma autógrafa de quien o quienes están facultados para instruir en términos del presente Contrato y que hayan sido debidamente designados y acreditados ante el Fiduciario de conformidad con el Anexo E del presente Contrato, remitiéndole a éste copia de una identificación vigente oficial con fotografía y firma y debiendo coincidir la firma de dicha identificación con la plasmada en la correspondiente instrucción. Si el Fiduciario ya contare con tal identificación, ésta no deberá adjuntarse en cada ocasión.

(v) La instrucción expresa y clara que se desea realice el Fiduciario, expresando montos, cantidades y actividades en concreto (en el entendido que el Fiduciario podrá depender de la información que se proporcione por la parte correspondiente en la instrucción para realizar la actividad y en caso de algún error en dicha información el Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad al llevar al cabo la instrucción en los términos solicitados).

Las instrucciones deberán ser recibidas por el Fiduciario por correo electrónico por lo menos 24 horas antes de la fecha/hora en la cual se requiera que el Fiduciario cumpla con las instrucciones correspondientes. Cuando la instrucción solicite al Fiduciario a realizar algún pago, transferencia, depósito o cualquier operación por el estilo, además de que la instrucción se deba realizar en los términos aquí previstos y que se deba recibir por el Fiduciario con la anterioridad prevista en este Contrato, el Fiduciario sólo estará obligado a ejecutarla cuando tenga los recursos en las Cuentas del Fideicomiso y conforme a las disposiciones contenidas en el presente Contrato. La omisión de cualquiera de los rubros antes señalados, liberará al Fiduciario de la obligación de acatar las instrucciones contenida en dicha carta, por lo que no será responsable por el resultado de su inactividad hasta en tanto se subsanen los errores de la referida carta de instrucción. Cuando el Fiduciario obre en acatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quien esté facultado en términos del presente Contrato y de acuerdo a sus términos, condiciones y fines, su actuar y resultados no le generarán responsabilidad alguna. En términos del Artículo 52 de la LIC, las Partes convienen que el Fiduciario no será responsable si suspende o cancela el trámite de cualquier instrucción válidamente otorgada conforme a los términos del presente Contrato si ocurre cualquiera de las circunstancias establecidas en dicho Artículo. El Fiduciario se obliga a notificar por escrito de manera inmediata al Fideicomitente, al Administrador y al Representante Común respecto de la actualización de cualquiera de los supuestos del Artículo antes citado.

Cláusula 17.3. Carácter Irrevocable y Terminación. Este Contrato de Fideicomiso y la aportación de los bienes y derechos al Fideicomiso por parte del Fideicomitente o cualquier otra Persona que aporte bienes y derechos al Fideicomiso será irrevocable y el Fideicomitente y cualquier otra Persona expresamente renuncia a cualquier derecho del que sea hubiera sido o del que sea titular para revocar el presente Contrato o cualquiera de dichas cesiones.



Cláusula 17.4. Cesión. Ninguna de las partes del presente Contrato podrá ceder, transferir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones conforme a este Contrato; excepto (i) con el consentimiento de las demás partes de este Contrato, o (ii) según le sea expresamente permitido conforme a este Contrato. En caso de que se lleve a cabo una cesión, el cesionario de que se trate deberá entregar al Fiduciario la información y documentación que le pueda ser requerida conforme a la legislación aplicables para propósitos de dar cumplimiento a la política de “conoce a tu cliente” (“*know your customer*”) y cualesquiera otros requisitos similares del Fiduciario, de conformidad con lo previsto por la legislación aplicable.

Cláusula 17.5. Confidencialidad. El Fiduciario y el Representante Común en este convienen en, cada Tenedor mediante la adquisición de CBFIs conviene en, y cualquier miembro del Comité Técnico por medio de la aceptación de su nombramiento como miembro del Comité Técnico conviene en, mantener la confidencial y no revelar sin el previo consentimiento por escrito del Administrador, cualquier información relacionada con el Fideicomiso, cualquier Fideicomiso de Propiedades, el Administrador, los Activos Inmobiliarios, los Inmuebles en los que el Fideicomiso o los Fideicomisos de Propiedades hayan invertido, o cualesquier Activos Inmobiliarios o Inmuebles en los cuales el Administrador este considerando hacer una inversión o adquisición por parte del Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Propiedades; en el entendido, que dichas Personas podrán revelar cualquier tipo de información que (i) se haya puesto a disposición del público en general, salvo en incumplimiento con esta Cláusula 17.5, (ii) sea requerida para ser incluida en cualquier reporte, declaración o testimonio que requiera ser presentado ante cualquier Autoridad Gubernamental, (iii) pueda ser requerida como respuesta a cualesquier llamados o citatorios en relación con algún litigio, (iv) sea necesaria para cumplir con cualquier ley aplicable o con las obligaciones de las partes conforme al presente Contrato o a los Títulos respectivos, (v) se proporcione a los empleados y asesores profesionales de dichas Personas, siempre y cuando dichas Personas sean advertidas respecto de las obligaciones de confidencialidad contenidas en este Contrato, o (vi) pudiera ser requerida en relación con una investigación realizada por cualquier Autoridad Gubernamental.

Cláusula 17.6. Encabezados. Los encabezados utilizados en este Contrato han sido incluidos por conveniencia únicamente y no afectarán el significado o interpretación de cualquier disposición del presente Contrato.

Cláusula 17.7. Ejemplares. Este Contrato podrá ser celebrado en uno o varios ejemplares. Cada uno de ellos será considerado como un original y la totalidad de los ejemplares constituirá un único contrato.

Cláusula 17.8. Divisibilidad. Si cualquiera de las obligaciones, convenios o términos del presente Contrato es declarado como nulo, ilegal o no exigible, entonces éste será considerado como independiente del resto de las obligaciones, convenios o términos de este Contrato y de ninguna manera afectará la validez, legalidad o exigibilidad del resto del Contrato.

Cláusula 17.9. No Renuncia, Recursos Acumulables. Ni la omisión, ni el retraso en el ejercicio, por parte de cualquier parte del presente Contrato, de cualquier derecho, facultad o recurso conforme al presente Contrato constituirán una renuncia a dicho derecho, facultad o recurso. Ni el ejercicio particular o parcial de cualquier derecho, facultad o recurso precluye

cualquier otro o posterior ejercicio de dicho derecho, facultad o recurso, o el ejercicio de cualquier otro derecho, facultad o recurso. Los derechos, facultades y recursos contemplados conforme al presente Contrato son adicionales a aquellos derechos, facultades y recursos establecidos por ley.

Cláusula 17.10. Acciones Adicionales. Cada Tenedor deberá celebrar y entregar cualesquiera convenios, contratos, instrumentos o documentos y llevar a cabo otros actos, según sea solicitado por el Administrador en relación con el Fideicomiso y la satisfacción de sus fines, o para dar efecto a las disposiciones de este Contrato, en cada caso en la medida que no sean inconsistentes con los términos y disposiciones de este Contrato, incluyendo cualesquiera documentos que determine el Administrador que sean necesarios o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso.

Cláusula 17.11. Legislación Aplicable. El presente Contrato será regido e interpretado de conformidad con las leyes de México.

Cláusula 17.12. Jurisdicción. Para todo lo relacionado con este Contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales federales competentes que se localicen en la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

## **SECCIÓN XVIII RELACIÓN LABORAL**

Cláusula 18.1. Ausencia de Relación. Ni el Fiduciario ni sus representantes, delegados fiduciarios, empleados, apoderados o cualquier otro personal, bajo ninguna circunstancia, tendrán relación laboral alguna o responsabilidad con aquellas Personas o entidades contratadas por el Administrador, en su caso, para cumplir con los Fines del Fideicomiso.

## **SECCIÓN XIX CONDICIONES Y DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Cláusula 19.1. Disposiciones sujetas a Condición. (a) Las partes del presente Contrato en este acto reconocen que la celebración del presente Contrato se realiza con anterioridad a la Emisión Inicial y con antelación al inicio de cualquier trámite de autorización ante cualquier Autoridad Gubernamental, por lo que cualquier disposición contenida en el presente Contrato relacionada con el funcionamiento y desempeño de la Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico, el Comité de Auditoría, el Comité de Inversiones, el Comité de Prácticas, el Comité de Nominaciones, el Comité de Endeudamiento y el Representante Común, así como cualquier otra disposición relacionada con los derechos de los Tenedores y las normas bursátiles aplicables, no surtirá efectos sino hasta que se haya llevado a cabo la oferta de los CBFIs Iniciales de conformidad con lo establecido en el inciso (a) de la Cláusula 3.1, según conste en el aviso de colocación que se publique en la página de internet de la BMV; en el entendido que, las disposiciones del presente Contrato que regulan los derechos y obligaciones del Administrador

surtirán sus efectos en el momento en que el Administrador sea constituido conforme a los términos del presente Contrato.

(b) Las partes del presente Contrato en este acto reconocen que no se han designado a los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Inversiones, del Comité de Prácticas, del Comité de Nominaciones y del Comité de Endeudamiento, por lo que cualquier instrucción y/o acto que sea requerida o se requiera sea realizado, según sea el caso, conforme a este Contrato por cualquiera de los comités antes mencionados, será realizada o será llevado a cabo por el Fideicomitente de forma directa, sin que se requiera autorización alguna de cualquier otro órgano del Fideicomiso; en el entendido que, lo señalado en el presente inciso (b) dejará de tener efectos una vez que se lleve a cabo la oferta de los CBFIs Iniciales de conformidad con lo establecido en el inciso (a) de la Cláusula 3.1.

(c) Adicionalmente, y hasta antes de que se lleve a cabo la oferta de los CBFIs Iniciales de conformidad con lo establecido en el inciso (a) de la Cláusula 3.1, el presente Contrato podrá ser modificado y extinguido por acuerdo del Fideicomitente y el Fiduciario, sin requerir el consentimiento de alguna otra parte.

## **SECCIÓN XX**

### **PROGRAMA DE RECOMPRA**

Cláusula 20.1. Programa de Recompra. De conformidad con los Fines del Fideicomiso, al amparo del Fideicomiso se podrá establecer, implementar, mantener y operar un Programa de Recompra de CBFIs propios en términos de las disposiciones legales aplicables, incluyendo sin limitar de conformidad con la legislación fiscal, la LMV, la Circular Única de Emisoras y de conformidad con cualquier otra disposición legal que de tiempo en tiempo esté vigente, sea aplicable y regule las operaciones de recompra de CBFIs propios aplicables a los fideicomisos de inversión en bienes raíces o FIBRAS.

Cláusula 20.2. Políticas de Operación del Programa de Recompra. Previo a la operación del programa de recompra que en su caso implemente el Fideicomiso, deberán adoptarse las políticas de operación del Programa de Recompra, mismas que deberán aprobadas por el Comité Técnico, y en la medida necesaria, presentadas a la CNBV para su aprobación o visto bueno. Las Políticas de Operación del Programa de Recompra deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables en la materia, y en su caso ser actualizadas de tiempo en tiempo para garantizar dicho cumplimiento con las disposiciones legales.

[EL RESTO DE LA PAGINA SE DEJÓ EN BLANCO INTENCIONALMENTE]

## **Anexo A**

### **Índice de Cobertura de Servicio de Deuda**

#### **METODOLOGÍA DE CÁLCULO DEL ÍNDICE DE COBERTURA DE SERVICIO DE LA DEUDA**

$$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^6 IVA_t + \sum_{t=1}^6 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^6 I_t + \sum_{t=1}^6 P_t + \sum_{t=1}^6 K_t + \sum_{t=1}^6 D_t}$$

Donde:

**ICDt** = Índice de cobertura de servicio de la deuda al cierre del trimestre t.

**AL<sub>0</sub>** = 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.

**IVAt** = Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t.

**UOt** = Utilidad Operativa estimada después del pago de dividendos para el trimestre t.

**LR<sub>0</sub>** = Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del trimestre 0.

**It** = Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos para el trimestre t.

**Pt** = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t.

**Kt** = Gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre t.

**Dt** = Gastos de desarrollo no discrecionales estimados para el trimestre t.

## **Anexo B**

### **Lineamientos de Apalancamiento**

El límite máximo de los pasivos que se pretendan asumir en relación con el activo del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% del valor contable de sus activos, medidos al cierre del último trimestre reportado. En todo caso, el nivel de endeudamiento deberá ser calculado de conformidad con la siguiente fórmula:

$$\text{Endeudamiento} = \frac{\text{Financiamientos} + \text{Deuda bursátil}}{\text{Activos totales}}$$

Donde:

**Financiamientos:** Al monto agregado correspondiente a cualquier crédito, préstamo o financiamiento por virtud del cual el Fideicomiso queda obligado a pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el principal y, en su caso, los accesorios financieros de los recursos recibidos.

**Deuda bursátil:** Al valor de los certificados bursátiles en circulación emitidos por el Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, distintos de los títulos fiduciarios a que alude el artículo 7o., fracción II, inciso c) de la Circular Única de Emisoras

**Activos totales:** A la sumatoria de todos los rubros del activo que formen parte del estado de situación financiera de la emisora reconocidos conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera “International Financial Reporting Standards” que emita el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad “International Accounting Standards Board”.

En caso de que el Fideicomiso exceda el límite máximo señalado anteriormente, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento de la emisora y el comité técnico u órgano equivalente 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 el fideicomiso exceda el límite a que se refiere este numeral, el administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, 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. Previo a su presentación a la asamblea, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico u órgano equivalente en un plazo no mayor a 20 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.

## **Anexo C Fideicomitentes Adherentes**

### **Iniciales**

Delta Inmobiliaria y Valores, S.A. de C.V. y sus Afiliadas

## **Anexo D Honorarios del**

### **Fiduciario**

El Fideicomitente pagará al Fiduciario los honorarios que a continuación se señalan, mismos que serán pagados de conformidad con lo siguiente:

a) Honorarios por aceptación del Fiduciario. La cantidad de EU\$10,000.00 (diez mil Dólares 00/100), más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado (IVA), pagadero en una sola exhibición a la firma del Contrato.

b) Honorarios por Administración Fiduciaria en la Emisión Inicial. La cantidad de EU\$60,000.00 (sesenta mil Dólares 00/100) anuales o su parcialidad, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado (IVA), pagaderos por anualidades anticipadas, en el entendido de que la primera anualidad se pagará a la firma del presente Contrato. Los honorarios por Emisiones Adicionales serán acordados por el Fideicomitente y el Fiduciario.

c) Honorarios por modificaciones al Fideicomiso. La cantidad de EU\$500.00 (quinientos Dólares 00/100), más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado (IVA), en cada ocasión. Se entenderá por modificaciones, los casos en los cuales se requiera suscribir convenios modificatorios, sin que éstos vayan más allá de los fines originalmente pactados.

d) Honorarios por apertura y manejo de cuentas a nombre del Fideicomiso en instituciones distintas a BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero o cualquier otra institución integrante de Invex Grupo Financiero, S.A. de C.V.. La cantidad de EU\$1,250.00 (mil doscientos cincuenta Dólares 00/100) anuales, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado (IVA), pagaderos por anualidades anticipadas, en el entendido de que el cobro de la primera anualidad será del periodo que comprende la fecha de solicitud de la apertura de la cuenta hasta la fecha de aniversario del Fideicomiso y los siguientes periodos anuales se cobrarán en cada una de las fechas de aniversario del Fideicomiso. Los honorarios fiduciarios aquí señalados se pagarán por cada una de las cuentas a nombre del Fideicomiso abiertas en instituciones distintas a BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero o cualquier otra institución integrante de Invex Grupo Financiero, S.A. de C.V.

e) Honorarios por otorgamiento de poderes. La cantidad de EU\$250.00 (doscientos cincuenta Dólares 00/100), por cada instrumento que suscriba el Fiduciario, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado (IVA).

f) Honorarios por instrumento público o privado en el que intervenga el Fiduciario. La cantidad de EU\$500.00 (quinientos Dólares 00/100), más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado (IVA).

g) Honorarios Fiduciarios por la celebración de actos diferentes a los consignados en la presente propuesta, se fijarán por el Fiduciario, atendiendo las condiciones y términos de cada caso en particular, estableciéndose como cuota mínima la cantidad de EU\$250.00 (doscientos cincuenta Dólares 00/100).

h) Los honorarios fiduciarios referidos en los incisos b), c), d), e), f) y g) anteriores se ajustarán anualmente, tomando como base las variaciones en la Unidad de Inversión (UDI) que al efecto publica el Banco de México, en el Diario Oficial de la Federación.

i) Todos los costos derivados de los servicios bancarios o financieros que se llegaren a generar con motivo de la operación del Fideicomiso, serán con cargo al patrimonio del mismo, de acuerdo con las tarifas vigentes de las instituciones con las cuales se contraten los mencionados servicios financieros.

Las partes otorgan expresamente su conformidad y autorización para que los honorarios fiduciarios sean aplicados y pagados contra el Patrimonio del Fideicomiso de forma automática. En caso de que no haya fondos suficientes para el cobro de dichos honorarios, el Fideicomitente se obliga a cubrir los mismos.

Las partes mediante la celebración del Fideicomiso otorgan expresamente su conformidad y autorización para que en caso de existir incumplimiento en el pago de los honorarios del Fiduciario, éste proceda de la siguiente manera:

A) No dar trámite a ninguna instrucción respecto del Fideicomiso hasta el momento en que los honorarios sean totalmente cubiertos, sin responsabilidad para el Fiduciario por dejar de cumplir con los fines del Fideicomiso o por los posibles daños, perjuicios o inconvenientes que surjan como consecuencia de dejar de cumplir con dichos fines, por lo que las partes lo liberan de dicha responsabilidad y la asumen personalmente.

B) Si el incumplimiento del pago de honorarios persiste por 6 (seis) meses calendario las partes acuerdan considerar a dicho incumplimiento para efectos del Fideicomiso, como causa grave para que el Fiduciario se excuse y renuncie a su cargo ante un Juez de Primera Instancia, solicitando el nombramiento de otra institución para que lo sustituya o bien, se extinga el Fideicomiso conforme al artículo 391 y 385 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, sin perjuicio de las acciones que pudiere ejercer el Fiduciario para el cobro de los honorarios pendientes.

C) El Fiduciario cobrará intereses moratorios sobre saldos insolutos desde la fecha de incumplimiento y hasta la de su total liquidación, a razón de aplicarles una tasa de interés anual equivalente a lo que resulte de multiplicar por dos la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a plazo de 28 (veintiocho) días (TIIE), publicada en el Diario Oficial de la Federación por el Banco de México en la fecha de inicio del Periodo de Intereses Moratorios, más 5 (cinco) puntos porcentuales.

Para los efectos de este Contrato por "Períodos de Intereses Moratorios" se entenderán: Cada uno de los períodos para el cómputo de los intereses moratorios sobre el principal (monto de adeudo de



honorarios), de 28 (veintiocho) días cada uno, con base en los cuales se calcularán los intereses moratorios que devengue el saldo insoluto de la suma principal, en el entendido de que el primer Período de Intereses Moratorios iniciará en la fecha de incumplimiento y terminará 28 (veintiocho) días después, el segundo período de intereses iniciará el día en que haya vencido el Período de Intereses inmediato anterior y concluirá 28 (veintiocho) días después y así sucesivamente hasta la fecha de pago total, en cuyo caso el último Período de Intereses Moratorios se ajustará a la fecha de pago.

El cálculo de los Intereses Moratorios se efectuará utilizando el procedimiento de días naturales efectivamente transcurridos con divisor 360 (trescientos sesenta).

De igual forma, las partes que suscriben el presente Contrato de Fideicomiso reconocen y aceptan que los datos de la persona a la que se deberán facturar los honorarios fiduciarios señalados en la presente cláusula son los siguientes:

Nombre o Razón Social a la cual se expedirá la (s) factura (s): FIBRA MTY S.A.P.I. DE C.V. Registro federal de contribuyentes: FMT121115151

Domicilio fiscal: ANTONIO L. RODRIGUEZ 1884 PM SANTA MARIA MONTERREY NUEVO LEÓN 64650

Para efectos de emitir factura electrónica, esta deberá ser enviada a:

Nombre: Jorge Ávalos Carpinteyro y Jaime Martínez Trigueros Correo electrónico: javalos@fibramty.com;jmartinez@fibramty.com

## **Anexo E Funcionarios**

### **Autorizados**

Maria de Lourdes Hernandez Rivas  
Jorge Avalos Carpinteyro  
Jaime Martínez Trigueros

4. Opinión legal emitida por el licenciado en derecho de conformidad con el artículo 87 fracción II de la Ley del Mercado de Valores.

mijares.mx

—

+52 (55) 5201-7400

Javier Barros Sierra 540, 4to  
piso, Park Plaza I, Colonia Santa  
Fe, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P.  
01210, Ciudad de México.

Ciudad de México, a 10 de abril de 2026

## COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Vicepresidencia de Supervisión Bursátil

Dirección General de Emisoras

Av. Insurgentes Sur 1971, Torre Norte, Piso 7

Col. Guadalupe Inn

01020 Ciudad de México, México

Atención: C.P. Leonardo Molina Vázquez  
Director General de Emisoras

Hago referencia a la solicitud de actualización (la "Solicitud") de la inscripción en el Registro Nacional de Valores (el "RNV") de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "FTMY 14" (los "CBFIs") emitidos por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario (el "Fiduciario Emisor") en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable No. F/2157 (el "Fideicomiso"), con motivo de (i) la implementación de ciertas modificaciones al Fideicomiso y a los títulos que representan los CBFIs en circulación, de conformidad con la asamblea ordinaria anual y extraordinaria de fecha 22 de abril de 2021 (la "Asamblea de Tenedores"); (ii) la cancelación del listado y registro de 5,292,747 (cinco millones doscientos noventa y dos mil setecientos cuarenta y siete) CBFIs, los cuales corresponden a CBFIs adquiridos de conformidad con cierto programa de recompra de CBFIs, aprobado mediante asamblea ordinaria y extraordinaria de tenedores de fecha 31 de marzo de 2017 (la "Asamblea del Programa de Recompra"), y cierta asamblea ordinaria y extraordinaria de tenedores de fecha 7 de julio de 2017 (la "Asamblea de Delegación"); y (iii) el canje de los títulos que representan los CBFIs actualmente depositados en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), derivado de los puntos (i) y (ii) anteriores, a efecto de que la totalidad de los CBFIs en circulación queden representados por un único título, y que el título único, con posterioridad a la actualización solicitada por medio de la presente Solicitud, represente la cantidad de 2,834,763,500 (dos mil ochocientos treinta y cuatro millones setecientos sesenta y tres mil quinientos) CBFIs, presentada a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión"), por parte del Fiduciario Emisor.

# MIJARES

En relación con lo anterior, hemos asesorado como abogados externos a Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V. (el "Fideicomitente") y Administrador Fibra Mty, S.C. (el "Administrador"), en su carácter de Fideicomitente y Administrador del Fideicomiso, respectivamente.

En nuestra función como abogados externos del Fideicomitente y del Administrador, hemos revisado la documentación e información legal que se señala a continuación, a efecto de rendir una opinión de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción II de la Ley del Mercado de Valores ("LMV"), así como 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* (las "Disposiciones") éstas últimas expedidas por esa H. Comisión.

En este sentido, para efectos de la presente opinión, hemos examinado únicamente los siguientes documentos (los "Documentos de la Opinión"):

a. Respecto de la existencia legal del Fiduciario Emisor, del Fideicomitente y del Administrador, así como de las facultades de las personas que suscribirán los CBFIs, por parte del Fiduciario Emisor:

## Fiduciario Emisor.

(i) Copia certificada de la escritura pública número 157,391 de fecha 23 de febrero de 1994, otorgada ante la fe del Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, notario público número 138 de la Ciudad de México cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 187201, mediante la cual se hace constar la constitución del Fiduciario Emisor.

(ii) Copia certificada de la escritura pública número 16,518 de fecha 21 de febrero de 2007, otorgada ante la fe del Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, notario público número 138 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 187201, mediante la cual se hace constar la reforma integral de los estatutos sociales del Fiduciario Emisor.

(iii) Copia certificada de la escritura pública número 16,517, de fecha 21 de febrero de 2007, otorgada ante la fe del Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, notario público número 138 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 187201, mediante la cual se hace constar la designación de Mario Rafael Esquivel Perpuli, entre otros, como delegado fiduciario y sus respectivas facultades, así como el otorgamiento en su favor de poder general (i) para pleitos y cobranzas a ser ejercido de forma individual, (ii) para actos de administración a ser ejercido de forma individual, (iii) para actos de dominio a ser ejercido de forma mancomunada con cualquier otro delegado fiduciario con facultades suficientes, y (iv) para otorgar, suscribir y avalar toda clase de títulos de crédito a ser ejercido de forma mancomunada con cualquier otro delegado fiduciario con facultades suficientes.

(iv) Copia certificada de la escritura pública número 13,787, de fecha 18 de febrero de 2019, otorgada ante la fe del Licenciado Martín Bernardo Rodríguez Hernández, notario público número 171 del Estado de México cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 187201, mediante la cual se hace constar la designación de María Beatriz Sáenz González, entre otros, como delegada

# MIJARES

fiduciaria y sus respectivas facultades, así como el otorgamiento en su favor de poder general (i) para pleitos y cobranzas a ser ejercido de forma individual, (ii) para actos de administración a ser ejercido de forma individual, (iii) para actos de dominio a ser ejercido de forma mancomunada con cualquier otro delegado fiduciario con facultades suficientes, y (iv) para otorgar, suscribir y avalar toda clase de títulos de crédito a ser ejercido de forma mancomunada con cualquier otro delegado fiduciario con facultades suficientes.

(v) Copia certificada de la escritura pública número 16,517 de fecha 21 de febrero de 2007, otorgada ante la fe del Lic. José Antonio Manzanero Escutia, Notario Público No. 138 de la Ciudad de México, la cual fue inscrita en el Registro Público de Comercio en la Ciudad de México bajo el folio mercantil 187201-1 con fecha 28 de marzo de 2007, con relación a las facultades para actos de dominio, administración y títulos de crédito, para ser ejercidas conjuntamente con un delegado fiduciario con las mismas facultades otorgadas a Ricardo Calderón Arroyo y Mario Rafael Esquivel Perpuli, las cuales se resolvieron otorgar en Sesión de Consejo de Administración de fecha 16 de noviembre de 2006.

(vi) Instrucción emitida por el Administrador (la "Instrucción"), de fecha 19 de diciembre de 2025, mediante la cual se instruye al Fiduciario Emisor, realizar todos aquellos actos necesarios y/o convenientes para llevar a cabo aquellos actos considerados en la Solicitud, incluyendo (i) la implementación de ciertas modificaciones al Fideicomiso y a los títulos que representan los CBFIs en circulación, de conformidad con la Asamblea de Tenedores; (ii) la cancelación del listado y registro de 5,292,747 (cinco millones doscientos noventa y dos mil setecientos cuarenta y siete) CBFIs, los cuales corresponden a CBFIs adquiridos de conformidad con cierto programa de recompra de CBFIs; y (iii) el canje de los títulos que representan los CBFIs actualmente depositados en Indeval, derivado de los puntos (i) y (ii) anteriores, a efecto de que la totalidad de los CBFIs en circulación queden representados por un único título.

Por lo que respecta al Fideicomitente y al Administrador hemos revisado:

## Fideicomitente.

(i) Copia certificada de la escritura pública número 10,437 de fecha 15 de noviembre de 2012, otorgada ante la fe del Licenciado Manuel García Garza, notario público número 63 de San Pedro Garza García, Nuevo León, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el folio mercantil número 135982-1, mediante la cual se hace constar la constitución y estatutos sociales vigentes del Fideicomitente.

(ii) Copia certificada de la escritura pública número 23,520 de fecha 11 de marzo de 2022, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, notario público número 130 de Monterrey, Nuevo León, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el folio mercantil número 135982-1, mediante la cual se hacen constar las facultades otorgadas en favor de Jorge Avalos Carpinteyro, Jaime Martínez Trigueros, Javier Llaca García, Víctor Manuel Treviño Herrera, Eduardo Elizondo Santos y Verónica Barajas Treviño, (i) para pleitos y cobranzas a ser ejercidas de forma conjunta o separada, (ii) para actos de administración a ser ejercidas de forma conjunta o separada, (iii) para actos de dominio a ser ejercidas de forma mancomunada a ser ejercidas de forma mancomunada con cualquiera de, Jorge Avalos Carpinteyro, Jaime Martínez Trigueros y Javier Llaca García, y (iv) para otorgar, suscribir y avalar toda clase de títulos de crédito a ser ejercidas de forma mancomunada con cualquiera de, Jorge Avalos Carpinteyro, Jaime Martínez Trigueros y Javier Llaca García.

# MIJARES

## Administrador.

(i) Copia certificada de la escritura pública número 11,735 de fecha 29 de septiembre de 2014, otorgada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, notario público número 19 de Monterrey, Nuevo León, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, oficina de Monterrey, bajo el No. 2001, VI. 53, Libro 41, Sección III Asociaciones Civiles, en la cual se hace constar la constitución y estatutos sociales vigentes del Administrador, y las facultades para actos de administración, a ser ejercidas de forma individual, de Eduardo Elizondo Santos.

b. Por lo que respecta a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el "Representante Común") hemos revisado.

(i) Copia certificada de la escritura pública número 5,490 de fecha 27 de noviembre de 1978, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez, notario público número 140 de la Ciudad de México cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 686, mediante la cual se hace constar la constitución del Representante Común.

(ii) Copia certificada de la copia certificada de la escritura pública número 48,161, de fecha 18 de febrero de 2025, otorgada ante la fe del Lic. Alberto T. Sánchez Colín, notario público número 83 de la Ciudad de México, la cual fue inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal el 22 de noviembre de 2022, 6 bajo el folio mercantil número 686, en la cual se hace constar los poderes generales para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para otorgar, suscribir y avalar toda clase de títulos de crédito otorgados en favor de Laura Angélica Arteaga Cazares, Erick Alberto Contreras Castillo, Gabriel Omar González Andrade, Gidalthy Jazbeth Garduño Albores, Marisol Osuna Hernández, Rafael Chao Corona, Lileni Zarate Ramírez, Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, Jesús Abraham Cantú Orozco, José Daniel Hernández Torres, Jacqueline Nayeli Parra Mota, Claudia Alicia García Ramírez, César David Hernández Sánchez, Mayra Karina Bautista Gómez, Paola Alejandra Castellanos García, Esteban Manuel Serrano Hernández, Luis Ángel Severo Trejo, Ivette Hernández Núñez Y Araceli Uribe Bárcenas (los "Apoderados del Representante Común"), para que cualquiera de ellos pueda suscribir de forma individual, en representación del Representante Común, el título que ampare los CBFIs.

c. Respecto de la validez jurídica de los valores y su exigibilidad en contra del Fiduciario Emisor.

(i) Copia certificada del contrato de fideicomiso irrevocable No. F/2157, de fecha 25 de julio de 2014, celebrado entre el Fiduciario Emisor, el Fideicomitente y el Representante Común, según el mismo fue íntegramente modificado mediante primer convenio modificatorio el 1 de diciembre de 2014, mediante el segundo convenio modificatorio de fecha 4 de septiembre de 2017, mediante tercer convenio modificatorio de fecha 28 de enero de 2021 (el "Fideicomiso").

(ii) Cuarto convenio modificatorio y de reexpresión al Fideicomiso de fecha 7 de abril de 2026, celebrado entre el Fiduciario Emisor, el Fideicomitente y el Representante Común con la finalidad de dar cumplimiento a los acuerdos aprobados por la Asamblea de Tenedores (el "Convenio Modificatorio").

# MIJARES

(iii) Copia certificada del contrato de administración celebrado entre el Fiduciario Emisor y el Administrador de fecha 30 de octubre de 2014 (el “Contrato de Administración”).

(iv) El proyecto de título que documentará los CBFIs emitidos derivado de la Actualización, el cual incluye las modificaciones derivadas de la presente actualización y de la celebración del Convenio Modificatorio.

(v) Copia certificada de la Asamblea de Tenedores, mediante la cual, se resolvió la implementación de ciertas modificaciones al Fideicomiso y a los títulos que representan los CBFIs en circulación.

(vi) Copia certificada de la Asamblea del Programa de Recompra, mediante la cual se aprobó, entre otros puntos, la implementación de un programa de recompra de CBFIs.

(vii) Copia certificada de la Asamblea de Delegación, mediante la cual, se aprobó, entre otros puntos, (i) la política de operación del Programa de Recompra, (ii) la autorización al Emisor y al Representante Común para que en su momento, presenten cualquier solicitud, escrito, actualización, notificación o trámite ante la CNBV, la BMV, Indeval, o ante cualquier otro, en relación con la operación y/o implementación del Programa de Recompra; y (iii) la delegación de facultades por parte de la asamblea extraordinaria de Tenedores al Comité Técnico, a Jorge Avalos Carpintero, a Jaime Martínez Trigueros y/o a Javier Llaca García.

Con base en la revisión de los documentos antes descritos, le confirmamos a esa H. Comisión que en nuestra opinión:

- 1) El Fiduciario Emisor, el Fideicomitente, el Administrador y el Representante Común se encuentran debidamente constituidos y existen de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.
- 2) El Fiduciario Emisor se encuentra debidamente autorizado para operar como una Institución de Crédito y por lo tanto como institución fiduciaria, así como para (i) llevar a cabo la actualización de inscripción correspondiente; y (ii) celebrar el Convenio Modificatorio en términos de la documentación antes mencionada.
- 3) El Fideicomitente se encuentra debidamente facultado para (i) actuar como fideicomitente bajo el Fideicomiso y el Convenio Modificatorio y (ii) celebrar el Convenio Modificatorio.
- 4) El Representante Común se encuentra debidamente facultado para (i) actuar como representante común bajo el Fideicomiso y el Convenio Modificatorio; y (ii) celebrar el Convenio Modificatorio.
- 5) Los acuerdos de la Asamblea de Tenedores han sido válidamente adoptados, conforme a los quórums de instalación y votación previstos en el Fideicomiso.



# MIJARES

- 6) Los acuerdos de la Asamblea del Programa de Recompra han sido válidamente adoptados, conforme a los quórum de instalación y votación previstos en el Fideicomiso.
- 7) Los acuerdos de la Asamblea de Delegación han sido válidamente adoptados, conforme a los quórum de instalación y votación previstos en el Fideicomiso.
- 8) Mario Rafael Esquivel Perpuli y María Beatriz Sáenz González están debidamente facultados para suscribir conjuntamente, en representación del Fiduciario Emisor, el Convenio Modificatorio y el título que amparará los CBFIs.
- 9) José Luis Urrea Saucedo cuenta con las facultades individuales necesarias para firmar, en representación del Representante Común, el Convenio Modificatorio y el título que amparará los CBFIs.
- 10) Eduardo Elizondo Santos cuenta con las facultades individuales necesarias para firmar, en representación del Fideicomitente, el Convenio Modificatorio.
- 11) El Fideicomiso según el mismo sea modificado mediante el Convenio Modificatorio, será un contrato válido y exigible en contra del Fiduciario Emisor y el Fideicomitente.
- 12) Conforme a los términos del Fideicomiso según el mismo sea modificado mediante el Convenio Modificatorio, el título que amparará los CBFIs, los acuerdos contenidos en la Asamblea del Programa de Recompra y la Asamblea de Tenedores, los CBFIs, cumplen y cumplirán con los requisitos de la LMV y las Disposiciones, y una vez que se obtengan las autorizaciones necesarias por parte de las autoridades competentes (incluyendo, sin limitación, la autorización de esa H. Comisión en términos de la Solicitud), los mismos sean suscritos y depositados en la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., o alguna otra institución para el depósito de valores; habrán sido válidamente emitidos por el Fiduciario Emisor, y las obligaciones consignadas en los mismos serán exigibles en contra del Fiduciario Emisor por cualquier persona con título válido sobre los mismos.
- 13) La Instrucción, emitida por el Administrador, es válida y exigible de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso.

Hemos llegado a las opiniones antes expresadas con base en documentación y certificaciones que nos fueron proporcionadas por el Fiduciario Emisor y habiéndose realizado el análisis de la misma conforme a los principios de nuestra profesión jurídica aplicables al caso. Para emitir la presente opinión, hemos asumido que a la fecha de esta opinión los poderes revisados no han sido modificados, limitados o revocados en forma alguna.

Esta opinión se emite únicamente para efectos de lo establecido en el artículo 87 fracción II de la LMV, por lo que ninguna persona deberá utilizar la misma como base para una decisión de inversión o como una recomendación para invertir en los valores sobre los cuales versa. Por otra parte, esta opinión no deberá ser citada o reproducida sin nuestro previo consentimiento otorgado por escrito. Sin embargo, tenemos conocimiento y estamos de acuerdo en que la presente opinión estará disponible en el centro de información de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

# MIJARES

La opinión antes expresada se emite en la fecha del presente documento y, por lo tanto, está condicionada y/o sujeta a probables modificaciones por causa de cambios a los documentos antes descritos, las leyes, circulares y demás disposiciones legales aplicables, así como en las condiciones y circunstancias de los actos a que se hace referencia en la presente, además por el transcurso del tiempo y otras situaciones similares. No expresamos opinión alguna respecto de cualesquiera cuestiones surgidas con posterioridad a la fecha de la presente, y no asumimos responsabilidad u obligación alguna de informar a ustedes o a cualquier otra persona, respecto de cualesquiera cambios en las opiniones antes expresadas, que resulten de cuestiones, circunstancias o eventos que pudieran surgir en el futuro o que pudieran ser traídos a nuestra atención con fecha posterior a la de la presente.

Atentamente,

Mijares Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.

  
-----  
Por: Carlos Jiménez Cantú  
Socio

Cédula Profesional No. 5599066

Licenciado en Derecho responsable de la presente Opinión Legal

cc: Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

5. Documento suscrito por el licenciado en derecho a que hace referencia 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.

Ciudad de México, a 10 de abril de 2026.

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

Torre Esmeralda I.

Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, Piso 9.

Lomas de Chapultepec

11000, Ciudad de México

Atención: Delegado Fiduciario

Hago referencia a la solicitud de actualización de la inscripción (la "Solicitud") en el Registro Nacional de Valores (el "RNV"), presentada a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión"), por parte del Fiduciario Emisor, según dicho término se define más adelante, de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "FTMY 14" (los "CBFIs") emitidos por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario (el "Fiduciario Emisor") en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable No. F/2157 (el "Fideicomiso"), con motivo de (i) la implementación de ciertas modificaciones al Fideicomiso y a los títulos que representan los CBFIs en circulación, de conformidad con la asamblea ordinaria anual y extraordinaria de fecha 22 de abril de 2021 (la "Asamblea de Tenedores"); (ii) la cancelación del listado y registro de 5,292,747 (cinco millones doscientos noventa y dos mil setecientos cuarenta y siete) CBFIs, los cuales corresponden a CBFIs adquiridos de conformidad con cierto programa de recompra de CBFIs, aprobado mediante asamblea ordinaria y extraordinaria de tenedores de fecha 31 de marzo de 2017 (la "Asamblea del Programa de Recompra"), y cierta asamblea ordinaria y extraordinaria de tenedores de fecha 7 de julio de 2027 (la "Asamblea de Delegación"); y (iii) el canje de los títulos que representan los CBFIs actualmente depositados en Indeval, derivado de los puntos (i) y (ii) anteriores.

En relación con dicha opinión legal, y a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 87 de las Disposiciones, por medio de la presente les confirmo, bajo protesta de decir verdad, que:

1. Presentaremos a esa H. Comisión cualquier información que dicha Comisión nos requiera para verificar que reunimos el requisito de independencia, respecto del Fiduciario Emisor, de Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V., y de Administrador Fibra Mty, S.C., establecido en las disposiciones legales aplicables.

2. Nos obligamos a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un período no inferior a 5 (cinco) años en nuestras oficinas a partir de la fecha de esta carta, toda la documentación e información y demás elementos de juicio utilizados para elaborar la opinión legal, así como a proporcionarla a esa H. Comisión, en apego a las disposiciones legales aplicables.
3. Manifestamos nuestro consentimiento para que el Fiduciario Emisor incluya nuestra opinión legal en el aviso con fines informativos, así como cualquier otra información legal cuya fuente provenga de la mencionada opinión legal, en el entendido que previamente a la inclusión de la información, el licenciado en derecho la verifique.

Atentamente,

Mijares Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.



Por: Carlos Jiménez Cantú  
Socio

Cédula Profesional No. 5599066

Licenciado en Derecho responsable de la Opinión Legal

c.c.p.: Dirección General de Emisoras  
Comisión Nacional Bancaria y de Valores  
Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

6. Cuarto Convenio Modificatorio y de Reexpresión al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/2157, celebrado por y entre Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.

**CUARTO CONVENIO MODIFICATORIO Y DE REEXPRESIÓN** de fecha de 7 de abril de 2026 (el “Cuarto Convenio Modificatorio”) al Contrato de Fideicomiso, mismo que se celebra por y entre Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente (el “Fideicomitente”), Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario (el “Fiduciario”) y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (el “Representante Común”), de conformidad con los Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas siguientes. Los términos en mayúsculas utilizados en el presente Cuarto Convenio Modificatorio que no se encuentran definidos en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye a dichos términos en el Contrato de Fideicomiso (según dicho término se define más adelante y según el mismo sea modificado y re-expresado conforme a este Cuarto Convenio Modificatorio).

### **ANTECEDENTES**

**PRIMERO.** Con fecha 25 de julio de 2014, se firmó el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 celebrado por y entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común (en lo sucesivo el “Contrato de Fideicomiso Original”).

**SEGUNDO.** Con fecha 1 de diciembre de 2014, se celebró el primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso Original, mediante el cual se modificó íntegramente y se re-expresó en su totalidad dicho Contrato de Fideicomiso Original (en lo sucesivo el “Primer Convenio Modificatorio”).

**TERCERO.** Con fecha 4 de septiembre de 2017, se celebró el segundo convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso Original (en lo sucesivo el “Segundo Convenio Modificatorio”), mediante el cual se modificó íntegramente y se re-expresó en su totalidad dicho Contrato de Fideicomiso Original.

**CUARTO.** Con fecha 28 de enero de 2021, se celebró el tercer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso Original (en lo sucesivo el “Tercer Convenio Modificatorio”), mediante el cual se modificó íntegramente y se re-expresó en su totalidad dicho Contrato de Fideicomiso Original.

**QUINTO.** Con fecha 22 de abril de 2021, los Tenedores celebraron una asamblea ordinaria anual y extraordinaria de Tenedores (la “Asamblea Anual de Tenedores”) en la que aprobaron, entre otras cosas, la modificación a ciertos Documentos de la Operación, entre ellos el Contrato de Fideicomiso, que se modifica y reexpresa en virtud del presente Cuarto Convenio Modificatorio (en lo sucesivo al Contrato de Fideicomiso Original modificado y re-expresado mediante el Primer Convenio Modificatorio, el Segundo Convenio Modificatorio y el Tercer Convenio Modificatorio, el “Contrato de Fideicomiso” o el “Fideicomiso”), en relación con la facultad de la Asamblea de Tenedores (según dicho término se define más adelante) de determinar el límite máximo de endeudamiento permitido, y el límite del índice de cobertura de servicio de la deuda.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, con base en los Antecedentes anteriores, los comparecientes otorgan las siguientes:

### **DECLARACIONES**

**PRIMERA.** El Fideicomitente en este acto declara, a través de sus representantes legales que:

(a) es una sociedad debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de

México, según consta en la escritura pública número 10,437, de fecha 15 de noviembre de 2012, otorgada ante la fe del licenciado Manuel García Garza, Notario Público número 62 con ejercicio en el Primer Distrito Registral de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, en el folio mercantil electrónico número 135982-1, con fecha 21 de noviembre de 2012;

- (b) cuenta con plena capacidad legal y con las autorizaciones suficientes (corporativas y de cualquier naturaleza) para celebrar y cumplir con sus obligaciones conforme al presente Convenio Modificadorio de conformidad con sus términos;
- (c) la celebración y cumplimiento de este Cuarto Convenio Modificadorio no viola o constituye (i) un incumplimiento de cualquier disposición de los estatutos sociales, acta constitutiva, o cualquier otro documento constitutivo del Fideicomitente y Administrador, o (ii) un incumplimiento de (y) cualquier otro convenio, contrato, licenciada, resoluciones u orden de la cual el Fideicomitente y Administrador sea parte o cualquiera de sus activos esté sujeto, o (z) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier Autoridad Gubernamental aplicable del Fideicomitente y Administrador.
- (d) la persona que celebra el presente Cuarto Convenio Modificadorio en su nombre y representación cuenta, individualmente con poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones necesarias (corporativas o de cualquier otra naturaleza) para celebrar válidamente el presente Cuarto Convenio Modificadorio en su representación y para obligar válidamente al Fideicomitente y Administrador en los términos del mismo, y que dichos poderes, facultades y autorizaciones o de cualquier otra naturaleza no han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna, tal y como se acredita con la escritura pública número 7,643 de fecha 15 de julio de 2013, otorgada ante la fe del licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público número 19 con ejercicio en el Primer Distrito Registral de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, en el folio mercantil electrónico número 135982-1, con fecha 22 de julio de 2013;
- (e) el Representante Común puso a su disposición, antes de la celebración del presente Cuarto Convenio Modificadorio e inclusive previo a la entrega de sus datos a este, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet [www.monex.com.mx](http://www.monex.com.mx).

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

- (a) es una sociedad debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, según consta en la escritura pública número 157,391 de fecha 23 de febrero de 1994, otorgada ante la fe del licenciado José Antonio Manzanero Escutia, Notario Público número 138 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 187201, con fecha 18 de mayo de 1994; y está debidamente autorizado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como una institución de banca múltiple y para prestar servicios fiduciarios.
- (b) la celebración y cumplimiento de este Cuarto Convenio Modificadorio no viola o constituye (i) un incumplimiento de cualquier disposición de los estatutos sociales, acta constitutiva, o cualquier otro documento constitutivo del Fiduciario, o (ii) un incumplimiento de (y) cualquier otro convenio, contrato, licenciada, resoluciones u orden de la cual el Fiduciario sea parte o cualquiera de sus activos esté sujeto, o (z) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier Autoridad Gubernamental aplicable del Fiduciario.



- (c) con excepción de las autorizaciones corporativas que se han obtenido y que se encuentren en pleno vigor y efecto, no requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el presente Cuarto Convenio Modificatorio, las cuales son legales, válidas, vinculantes y exigibles en contra del Fiduciario de conformidad con sus respectivos términos;
- (d) los delegados fiduciarios que celebran el presente Cuarto Convenio Modificatorio en su nombre y representación cuentan, conjuntamente, con poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones necesarias (corporativas o de cualquier otra naturaleza) para celebrar válidamente el presente Cuarto Convenio Modificatorio en su representación y para obligar válidamente al Fiduciario en los términos del mismo, y que dichos poderes, facultades y autorizaciones o de cualquier otra naturaleza no han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna, tal y como se acredita con las siguientes escrituras públicas: (a) escritura pública número 16,517, de fecha 21 de febrero de 2007, otorgada ante la fe del licenciado José Antonio Manzanero Escutia, Notario Público número 138 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 187201 el día 28 de marzo de 2007, en la cual se hace constar los poderes otorgados en favor de Mario Rafael Esquivel Perpuli en su carácter de delegado fiduciario; y (b) escritura pública número 13,787, de fecha 8 de febrero de 2019, otorgada ante la fe del licenciado Martín Bernardo Rodríguez Hernández, Notario Público número 171 del Estado de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 187201 el día 4 de marzo de 2019, en la cual se hace constar los poderes otorgados en favor de María Beatriz Saénz González en su carácter de delegado fiduciario; y
- (e) el Representante Común puso a su disposición, antes de la celebración del presente Cuarto Convenio Modificatorio e inclusive previo a la entrega de sus datos a este, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet [www.monex.com.mx](http://www.monex.com.mx).

**TERCERA.** El Representante Común en este acto declara, a través de su apoderado que:

- (a) es una casa de bolsa debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, según consta en la escritura pública número 5,490, de fecha 27 de noviembre de 1978, otorgada ante la fe del licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez, Notario Público número 140 de la Ciudad de México, inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 686, con fecha 27 de febrero de 1979;
- (b) comparece a la celebración del presente Cuarto Convenio Modificatorio por instrucción de la Asamblea Anual de Tenedores;
- (c) la persona que celebra el presente Cuarto Convenio Modificatorio en su nombre y representación cuenta, individualmente, con poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones corporativas necesarias para válidamente celebrar el presente Cuarto Convenio Modificatorio en su representación en los términos del mismo y que dichos poderes, facultades y autorizaciones corporativas o de cualquier otra naturaleza no han sido revocadas, modificadas, o limitadas en forma alguna, tal y como se acredita con la escritura pública número 42,858 de fecha 1° de agosto de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Eduardo J. Muñoz Pinchetti, Notario Público número 71 de la Ciudad de México, actuando como suplente y en el protocolo a cargo del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, titular de la Notaría Pública 83 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 686 el día 16 de agosto de 2018.

## **CLÁUSULAS**

**PRIMERA. Modificación integral.** De conformidad con la Cláusula 17.1 del Contrato de Fideicomiso, las partes convienen en modificar las siguientes Cláusulas y Anexos: la Cláusula 1.1 por lo que corresponde a la definición de “Índice de Cobertura de Servicio de Deuda”, la Cláusula 1.2 inciso (e), la Cláusula 4.3 incisos (g) y (j), la Cláusula 4.4 inciso (b), la Cláusula 5.11, la Cláusula 6.2 inciso (d), la Cláusula 8.4, la Cláusula 10.1 incisos (a), (b) y (c), la Cláusula 17.2 inciso (c), la Cláusula 17.9 y los Anexos “A”, “B”, “D” y “E”, asimismo, reexpresar el Contrato de Fideicomiso (incluyendo sus anexos) para quedar redactado en los términos que se establecen en el documento que se adjunta al presente Cuarto Convenio Modificatorio como **Anexo “A”**.

**SEGUNDA. Alcances de la reexpresión.** Las partes del presente Cuarto Convenio Modificatorio acuerdan que la reexpresión total del Contrato de Fideicomiso que se pacta en este Cuarto Convenio Modificatorio se realiza por efectos de conveniencia en su redacción e interpretación, pero no tiene la intención de afectar las declaraciones de las partes que en su momento estuvieron vigentes o los actos que, a la fecha del presente Cuarto Convenio Modificatorio, ya han sido ejecutados y consumados, por lo que no deberá interpretarse que todos los actos contenidos en la versión reexpresada están pendientes de ejecución (o que ocurren simultáneamente) o que se ejecutarán nuevamente conforme a la versión reexpresada. En consecuencia, las modificaciones y la re-expresión solo afectarán aquellos actos que se encuentren pendientes o que sean de ejecución continua.

**TERCERA. Acuerdo Único.** El presente Cuarto Convenio Modificatorio contiene las obligaciones y el acuerdo único entre las partes, y reemplaza cualesquiera otras obligaciones, acuerdos y entendimientos previos entre dichas partes en relación con el objeto materia de este Cuarto Convenio Modificatorio. No existen acuerdos verbales entre las partes. En caso de conflicto o inconsistencia entre las comunicaciones previas y por escrito entre las partes y este Cuarto Convenio Modificatorio, los términos de este Cuarto Convenio Modificatorio regirán para todos los efectos legales a que haya lugar.

**CUARTA. Ratificación, No Novación.** Las partes del presente Cuarto Convenio Modificatorio convienen en que nada de lo contenido en el presente Cuarto Convenio Modificatorio constituirá o se interpretará como (i) una novación del Contrato de Fideicomiso o de cualquier otra obligación asumida por el Fideicomitente o el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso; o (ii) una renuncia, aceptación o dispensa alguna por parte del Fiduciario al ejercicio de sus derechos conforme al Contrato de Fideicomiso. Asimismo, las partes convienen en que todas las referencias al Contrato de Fideicomiso en cualquier Documento de la Operación o cualquier otro documento relacionado se entenderán que hacen referencia al Contrato de Fideicomiso, según ha sido modificado mediante el presente Cuarto Convenio Modificatorio, y según el mismo sea modificado, ya sea parcial o totalmente, adicionado o de cualquier otra forma modificado en cualquier momento posterior.

**QUINTA. Jurisdicción, Derecho Aplicable.** Para todo lo relacionado con este Cuarto Convenio Modificatorio, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales federales competentes que se localicen en la Ciudad de México, renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiese corresponder en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

*[EL RESTO DE LA PAGINA SE DEJA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]*

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

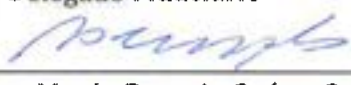
El Fiduciario:

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

Por: 

Nombre: Mario Rafael Esquivel Perpuli

Cargo: ~~Delegado~~ Fiduciario

Por: 

Nombre: María Beatriz Saénz González

Cargo: Delegado Fiduciario

HOJA DE FIRMA CORRESPONDIENTE AL CUARTO CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2157 CELEBRADO ENTRE FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V. COMO FIDEICOMITENTE, BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, COMO FIDUCIARIO, Y MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, COMO REPRESENTANTE COMUN.

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

El Fideicomitente:

Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V.

Por: 

Nombre: Eduardo Elizondo Santos

Cargo: Apoderado



HOJA DE FIRMA CORRESPONDIENTE AL CUARTO CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2157 CELEBRADO ENTRE FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE, BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, COMO FIDUCIARIO, Y MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, COMO REPRESENTANTE COMUN.

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

El Representante Común:

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

Por:

Nombre: José Luis Urrea Saucedo

Cargo: Apoderado

HOJA DE FIRMA CORRESPONDIENTE AL CUARTO CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2157 CELEBRADO ENTRE FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE, BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, COMO FIDUCIARIO, Y MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, COMO REPRESENTANTE COMUN.

**Anexo "A"**

Cuarto Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/2157  
**Contrato de Fideicomiso**

---

CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2157

celebrado entre

FIBRA MTY, S.A.P.I. de C.V., como

Fideicomitente,

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

como Fiduciario,

y

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

como Representante Común,

De fecha 7 de abril de 2026

## ÍNDICE

|                                                                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| SECCIÓN I.....                                                                                                                           | 8  |
| DEFINICIONES.....                                                                                                                        | 8  |
| Cláusula 1.1. Definiciones. ....                                                                                                         | 8  |
| Cláusula 1.2. Reglas de Interpretación.....                                                                                              | 21 |
| Cláusula 1.3. Determinación de Cantidades.....                                                                                           | 22 |
| SECCIÓN II ORGANIZACIÓN DEL FIDEICOMISO.....                                                                                             | 23 |
| Cláusula 2.1. Aportación Inicial.....                                                                                                    | 23 |
| Cláusula 2.2. Aceptación por parte del Fiduciario. ....                                                                                  | 23 |
| Cláusula 2.3. Partes del Contrato. ....                                                                                                  | 23 |
| Cláusula 2.4. Fines del Fideicomiso. ....                                                                                                | 23 |
| Cláusula 2.5. Patrimonio del Fideicomiso. ....                                                                                           | 26 |
| Cláusula 2.6. Nombre del Fideicomiso.....                                                                                                | 26 |
| SECCIÓN III CBFIs.....                                                                                                                   | 27 |
| Cláusula 3.1. Emisión Inicial. ....                                                                                                      | 27 |
| Cláusula 3.2. Emisiones Adicionales.....                                                                                                 | 27 |
| Cláusula 3.3. Tenedores.....                                                                                                             | 28 |
| Cláusula 3.4. Representante Común. ....                                                                                                  | 28 |
| Cláusula 3.5. Términos y Condiciones de los CBFIs.....                                                                                   | 28 |
| Cláusula 3.6. Título.....                                                                                                                | 29 |
| Cláusula 3.7. Autorizaciones Gubernamentales.....                                                                                        | 29 |
| Cláusula 3.8. Restricciones de Adquisición.....                                                                                          | 29 |
| SECCIÓN IV ASAMBLEA DE TENEDORES.....                                                                                                    | 31 |
| Cláusula 4.1. Asamblea de Tenedores. ....                                                                                                | 31 |
| Cláusula 4.2. Tipos de Asambleas de Tenedores.....                                                                                       | 31 |
| Cláusula 4.3. Facultades de la Asamblea Ordinaria de Tenedores. ....                                                                     | 32 |
| Cláusula 4.4. Facultades de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.....                                                                 | 33 |
| Cláusula 4.5. Quórum y Requisitos de Votación. ....                                                                                      | 34 |
| Cláusula 4.6. Derechos de Minorías de Tenedores.....                                                                                     | 35 |
| Cláusula 4.7. Resoluciones Unánimes por Escrito.....                                                                                     | 35 |
| Cláusula 4.8. Actas de la Asamblea de Tenedores.....                                                                                     | 35 |
| Cláusula 4.9. Asamblea Inicial de Tenedores.....                                                                                         | 36 |
| Cláusula 4.10. Convenios de Voto.....                                                                                                    | 36 |
| SECCIÓN V COMITÉ TÉCNICO; COMITÉ DE AUDITORÍA; COMITÉ DE PRÁCTICAS CORPORATIVAS;<br>COMITÉ DE INVERSIONES Y COMITÉ DE NOMINACIONES ..... | 38 |
| Cláusula 5.1 Comité Técnico. ....                                                                                                        | 38 |
| Cláusula 5.2 Integración del Comité Técnico.....                                                                                         | 38 |
| Cláusula 5.3. Remuneración. ....                                                                                                         | 40 |
| Cláusula 5.4. Deberes y Facultades del Comité Técnico. ....                                                                              | 40 |
| Cláusula 5.5. Información Confidencial. ....                                                                                             | 42 |
| Cláusula 5.6. Convenios de Voto.....                                                                                                     | 43 |
| Cláusula 5.7. Procedimientos para Sesiones del Comité Técnico.....                                                                       | 43 |
| Cláusula 5.8. Comité de Auditoría.....                                                                                                   | 44 |
| Cláusula 5.9. Comité de Prácticas Corporativas .....                                                                                     | 45 |
| Cláusula 5.10. Comité de Inversiones.....                                                                                                | 46 |
| Cláusula 5.11. Comité de Nominaciones .....                                                                                              | 46 |
| Cláusula 5.12. Comité de Endeudamiento .....                                                                                             | 46 |
| SECCIÓN VI EL REPRESENTANTE COMÚN .....                                                                                                  | 47 |
| Cláusula 6.1. Aceptación del Nombramiento.....                                                                                           | 47 |
| Cláusula 6.2. Obligaciones del Representante Común. ....                                                                                 | 47 |

|                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| SECCIÓN VII EL ADMINISTRADOR .....                                              | 53 |
| Cláusula 7.1. Contrato de Administración. ....                                  | 53 |
| SECCIÓN VIII EL FIDUCIARIO.....                                                 | 54 |
| Cláusula 8.1. Facultades del Fiduciario. ....                                   | 54 |
| Cláusula 8.2. Límites de Responsabilidad. ....                                  | 54 |
| Cláusula 8.3 Defensa del Patrimonio del Fideicomiso.....                        | 54 |
| Cláusula 8.4. Acceso.....                                                       | 56 |
| Cláusula 8.5. Información de Terceros. ....                                     | 56 |
| Cláusula 8.6. Libros y Registros. ....                                          | 57 |
| Cláusula 8.7. Información a la BMV. ....                                        | 57 |
| Cláusula 8.8. Renuncia del Fiduciario. ....                                     | 57 |
| Cláusula 8.9. Remoción del Fiduciario.....                                      | 57 |
| Cláusula 8.10. Obligaciones del Fiduciario a la Terminación. ....               | 57 |
| Cláusula 8.11 Fiduciario Sustituto.....                                         | 58 |
| Cláusula 8.12. Honorarios del Fiduciario.....                                   | 58 |
| Cláusula 8.13. Limitación de Responsabilidad Ambiental .....                    | 59 |
| Cláusula 8.14. Indemnización del Fiduciario.....                                | 60 |
| SECCIÓN IX INVERSIONES.....                                                     | 61 |
| Cláusula 9.1. Objetivo de Inversión.....                                        | 61 |
| Cláusula 9.2. Fideicomisos de Propiedades. ....                                 | 61 |
| Cláusula 9.3. Implementación de Inversiones.....                                | 61 |
| SECCIÓN X LINEAMIENTOS DE APALANCAMIENTO .....                                  | 62 |
| Cláusula 10.1. Lineamientos de Apalancamiento.....                              | 62 |
| Cláusula 10.2. Garantías Reales y Personales.....                               | 62 |
| Cláusula 10.3. Presentación de Información relacionada con Endeudamientos. .... | 62 |
| SECCIÓN XI CUENTAS.....                                                         | 63 |
| Cláusula 11.1. Apertura de las Cuentas del Fideicomiso.....                     | 63 |
| Cláusula 11.2. Cuenta de Retención.....                                         | 63 |
| Cláusula 11.3. Cuentas de Operación. ....                                       | 64 |
| Cláusula 11.4. Cuentas Concentradoras de Rentas .....                           | 64 |
| Cláusula 11.5. Cuentas de Rentas .....                                          | 64 |
| Cláusula 11.6. Cuentas Concentradoras de Mantenimiento.....                     | 64 |
| Cláusula 11.7. Cuentas de Mantenimiento.....                                    | 65 |
| Cláusula 11.8. Cuenta de Distribución.....                                      | 65 |
| Cláusula 11.9. Cuentas Adicionales.....                                         | 65 |
| Cláusula 11.10 Inversiones Permitidas. ....                                     | 65 |
| Cláusula 11.11. Moneda y Cobertura.....                                         | 67 |
| SECCION XII DISTRIBUCIONES.....                                                 | 68 |
| Cláusula 12.1. Distribuciones. ....                                             | 68 |
| SECCION XIII GASTOS E INDEMNIZACIONES .....                                     | 69 |
| Cláusula 13.1. Gastos.....                                                      | 69 |
| Cláusula 13.2. Indemnización de Personas Cubiertas.....                         | 69 |
| Cláusula 13.3. Gastos de Personas Cubiertas.....                                | 69 |
| Cláusula 13.4. Reservas .....                                                   | 69 |
| SECCIÓN XIV VALUACIONES, INFORMACIÓN, ESTADOS FINANCIEROS Y REPORTES.....       | 70 |
| Cláusula 14.1. Avalúos de Activos Inmobiliarios.....                            | 70 |
| Cláusula 14.2. Reportes de Estados Financieros e Informes.....                  | 70 |
| Cláusula 14.3. Requisitos para Reportar. ....                                   | 72 |
| Cláusula 14.4. Informes Adicionales del Fiduciario. ....                        | 72 |
| Cláusula 14.5 Acceso a Información.....                                         | 73 |
| Cláusula 14.6 Contabilidad e Impuestos.....                                     | 73 |
| SECCIÓN XV DESINVERSIONES; LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO .....                    | 74 |
| Cláusula 15.1. Desinversiones. ....                                             | 74 |
| Cláusula 15.2. Terminación. ....                                                | 74 |



|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Cláusula 15.3. Liquidación.....                                     | 75 |
| SECCIÓN XVI CONSIDERACIONES FISCALES .....                          | 76 |
| Cláusula 16.1 Cumplimiento con las disposiciones fiscales.....      | 76 |
| Cláusula 16.2 Responsabilidad del Fiduciario .....                  | 78 |
| SECCIÓN XVII MISCELÁNEAS.....                                       | 79 |
| Cláusula 17.1 Modificaciones.....                                   | 79 |
| Cláusula 17.2. Notificaciones. ....                                 | 79 |
| Cláusula 17.3. Carácter Irrevocable y Terminación.....              | 81 |
| Cláusula 17.4. Cesión.....                                          | 81 |
| Cláusula 17.5. Confidencialidad. ....                               | 81 |
| Cláusula 17.6. Encabezados.....                                     | 82 |
| Cláusula 17.7. Ejemplares.....                                      | 82 |
| Cláusula 17.8. Divisibilidad.....                                   | 82 |
| Cláusula 17.9. No Renuncia, Recursos Acumulables. ....              | 82 |
| Cláusula 17.10. Acciones Adicionales.....                           | 82 |
| Cláusula 17.11. Legislación Aplicable.....                          | 82 |
| Cláusula 17.12. Jurisdicción. ....                                  | 82 |
| SECCIÓN XVIII RELACIÓN LABORAL.....                                 | 83 |
| Cláusula 18.1. Ausencia de Relación.....                            | 83 |
| SECCIÓN XIX CONDICIONES Y DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....           | 83 |
| Cláusula 19.1. Disposiciones sujetas a Condición .....              | 83 |
| SECCIÓN XX PROGRAMA DE RECOMPRA.....                                | 84 |
| Cláusula 20.1. Programa de Recompra.....                            | 84 |
| Cláusula 20.2. Políticas de Operación del Programa de Recompra..... | 84 |

CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2157, DE FECHA 1 DE DICIEMBRE DE 2014, CELEBRADO ENTRE FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE, BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, COMO FIDUCIARIO, Y MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, COMO REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES, DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

### **DECLARACIONES**

I. El Fideicomitente declara, a través de su representante legal, que:

(a) Es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México.

(b) Es su intención, como fideicomitente del Fideicomiso, establecer el presente Fideicomiso para que se cumplan los Fines del Fideicomiso de conformidad con los términos del presente Contrato y cumplir con sus obligaciones al amparo del mismo.

(c) La celebración de este Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo, se encuentran dentro de su objeto social, han sido debidamente autorizados a través de los actos corporativos necesarios y no contravienen o resultan en contravención de (i) cualquier disposición establecida en sus estatutos sociales, (ii) cualquier convenio, contrato, instrumento o documento, resolución, licencia, juicio, decisión u otra orden de la cual sea parte o por la cual dicho Fideicomitente o cualquiera de sus activos o capital se encuentren sujetos, o (iii) cualquier ley de cualquier naturaleza aplicable al Fideicomitente.

(d) Cuenta con la capacidad y facultades para celebrar y cumplir con los términos del presente Contrato, y el presente Contrato constituye una obligación válida, legal y vinculante del Fideicomitente, exigible en su contra de conformidad con los términos del mismo, excepto por las limitantes previstas en cualquier ley relativa a procedimientos de insolvencia, concurso mercantil, quiebra u otras leyes que afecten los derechos de acreedores en forma general.

(e) Ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sea gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, que se requieran conforme a la legislación aplicable para celebrar el presente Contrato y para cumplir con sus obligaciones al amparo del mismo y ha acordado actuar como fideicomitente conforme a los términos del presente Contrato.

(f) No existen acciones, demandas, denuncias, emplazamientos o procedimientos judiciales o extrajudiciales y no tiene conocimiento de ninguno que pudiera existir o instituirse en el futuro, que afecten o pudieran afectar la legalidad, validez o exigibilidad de este Contrato o la posibilidad de cumplir con sus obligaciones al amparo del mismo.

(g) La celebración del presente Contrato, así como el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente, no resultarán en que el Fideicomitente (i) se vuelva insolvente o sujeto a un procedimiento de concurso mercantil o quiebra, o (ii) entre en un procedimiento de disolución, liquidación o en cualquier otro procedimiento de naturaleza similar.

(h) Su representante legal cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, las cuales, a la fecha del presente Contrato, no le han sido modificadas, revocadas o limitadas de forma alguna.

(i) Es el único y legítimo propietario de los activos que transfiere al Fideicomiso en su calidad de fideicomitente, y dichos activos han sido obtenidos como resultado de sus negocios legales.

(j) Reconoce que el Fiduciario únicamente estará requerido a conocer los términos del presente Contrato y otros contratos, convenios, instrumentos o documentos que el Fiduciario efectivamente celebre o suscriba o que el Fiduciario expresamente reconozca que son de su conocimiento y que el Fiduciario no asumirá obligación alguna o será de otra forma responsable conforme a dicho convenio, contrato, instrumento o documento que no sea celebrado o expresamente reconocido por el Fiduciario.

(k) Con anterioridad a la firma del presente Contrato, el Fiduciario le invitó y sugirió obtener de un profesionista, despacho, o firma de su elección la asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencias, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Contrato, así como su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que el Fiduciario expresamente no se hace responsable de tales cuestiones, y asimismo, el Fiduciario no garantiza ni asegura que la estructura fiscal contenida en el presente Contrato no sea alterada con subsecuentes modificaciones a la legislación fiscal y los impactos fiscales e impositivos puedan modificarse.

(l) Reconoce que el Fiduciario, única y exclusivamente por lo que se refiere a su participación con tal carácter en el Fideicomiso, no estará involucrado en actividades relacionadas con la producción o manejo de materiales o residuos peligrosos (según dichos términos se definen en la Legislación Ambiental), y en consecuencia, declara y reconoce que el Fiduciario no es ni será responsable por la contaminación de tierras, aguas, atmósfera o medio ambiente, producido por o en los Inmuebles parte del Patrimonio del Fideicomiso o de cualquier Fideicomiso de Propiedades.

(m) El Fiduciario, en este acto le ha explicado en forma inequívoca el valor y consecuencias legales del Artículo 106, fracción XIX, de la LIC, y la sección 6 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México, así como el alcance y contenido del presente Contrato.

(n) El Fiduciario no será responsable en caso de que cualquier Inmueble parte del Patrimonio del Fideicomiso o de cualquier Fideicomiso de Propiedades incumpla con las leyes que les apliquen, incluyendo, sin limitación, con la Legislación Ambiental.

(o) A la fecha de firma del presente Contrato y hasta donde es del conocimiento del Fideicomitente, los Inmuebles parte del Patrimonio del Fideicomiso o de los Fideicomisos de Propiedades (i) no son ni han sido sujeto o producto de una Actividad Criminal Calificada (según dicho término se define en la Ley de Extinción de Dominio) que puedan derivar en la extinción de dominio de dichos bienes Inmuebles de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Extinción de Dominio; (ii) no se utilizan ni se han utilizado para esconder o mezclar bienes producto de una Actividad Criminal Calificada; y (iii) no están siendo utilizados por un tercero para llevar a cabo una Actividad Criminal Calificada.

(p) Reconoce y acuerda que, en virtud de la celebración del presente Contrato, estará obligado a entregar al Fiduciario toda la información que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y de “Conoce a tu Cliente” del Fiduciario (identificadas como “*Know Your Customer*”), en términos de lo dispuesto en las leyes aplicables y a las políticas internas del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero.

(q) Está consciente y reconoce que en caso de que el Fiduciario del presente Contrato sea el legítimo propietario de los Inmuebles de manera directa o indirecta a través de los Fideicomisos de Propiedades, el Fiduciario, a través del Administrador en los casos en que dichos Inmuebles no se

encuentren arrendados, podrá mantener la posesión de los mismos.

(r) El Representante Común puso a su disposición en su oportunidad y a su entera conformidad, antes de la celebración del presente Contrato e inclusive previo a la entrega de sus datos y/o de los de su personal, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet [www.monex.com.mx](http://www.monex.com.mx).

II. El Fiduciario declara, a través de sus delegados fiduciarios, que:

(a) Es una sociedad anónima, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México y está debidamente autorizado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como una institución de banca múltiple y para prestar servicios fiduciarios.

(b) Es su intención celebrar el presente Contrato y aceptar su nombramiento como fiduciario para que se cumplan los Fines del Fideicomiso en los términos del presente Contrato y para cumplir con sus obligaciones al amparo del mismo.

(c) La celebración de este Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo no contravienen o resultan en contravención de cualquier ley de cualquier naturaleza aplicable al Fiduciario.

(d) Cuenta con la capacidad y facultades para celebrar y cumplir con los términos del presente Contrato, y el presente Contrato constituye una obligación válida, legal y vinculante del Fiduciario, exigible en su contra de conformidad con los términos del mismo, excepto por las limitantes previstas en cualquier ley relativa a procedimientos de insolvencia, concurso mercantil, quiebra u otras leyes que afecten los derechos de acreedores en forma general.

(e) Ha acordado actuar como fiduciario conforme a los términos del presente Contrato.

(f) No existen acciones, demandas, denuncias, emplazamientos o procedimientos judiciales o extrajudiciales y no tiene conocimiento de ninguno que pudiera existir o instituirse en el futuro, que afecten o pudieran afectar la legalidad, validez o exigibilidad de este Contrato o la posibilidad de cumplir con sus obligaciones al amparo del mismo.

(g) Sus delegados fiduciarios cuentan con las facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, las cuales, a la fecha del presente Contrato, no le han sido modificadas, revocadas o limitadas de forma alguna.

(h) El Representante Común puso a su disposición en su oportunidad y a su entera conformidad, antes de la celebración del presente Contrato e inclusive previo a la entrega de sus datos y/o de los de su personal, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet [www.monex.com.mx](http://www.monex.com.mx).

III. El Representante Común en este acto declara, a través de su apoderado:

(a) Es una sociedad anónima, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México y está debidamente autorizado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como una institución de banca múltiple y actuar como una casa de bolsa y actuar como representante común de tenedores de valores en los términos de la legislación aplicable.

(b) Es su intención celebrar el presente Contrato y aceptar su nombramiento como representante común de los Tenedores.

(c) La celebración de este Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo, se encuentran dentro de su objeto social, han sido debidamente autorizados a través de los actos corporativos necesarios y no contravienen o resultan en contravención de (i) cualquier disposición establecida en sus estatutos sociales, (ii) cualquier convenio, contrato, instrumento o documento, resolución, licencia, juicio, decisión u otra orden de la cual sea parte o por la cual el Representante Común o cualquiera de sus activos o capital se encuentren sujetos, o (iii) cualquier ley de cualquier naturaleza aplicable al Representante Común.

(d) Cuenta con la capacidad y facultades para celebrar y cumplir con los términos del presente Contrato, y el presente Contrato constituye una obligación válida, legal y vinculante del Representante Común, exigible en su contra de conformidad con los términos del mismo, excepto por las limitantes previstas en cualquier ley relativa a procedimientos de insolvencia, concurso mercantil, quiebra u otras leyes que afecten los derechos de acreedores en forma general.

(e) Ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sea gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, que se requieran conforme a la legislación aplicable para celebrar el presente Contrato y para cumplir con sus obligaciones al amparo del mismo y ha acordado actuar como representante común conforme a los términos del presente Contrato.

(f) No existen acciones, demandas, denuncias, emplazamientos o procedimientos judiciales o extrajudiciales y no tiene conocimiento de ninguno que pudiera existir o instituirse en el futuro, que afecten o pudieran afectar la legalidad, validez o exigibilidad de este Contrato o la posibilidad de cumplir con sus obligaciones al amparo del mismo.

(g) Su apoderado cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, las cuales, a la fecha del presente Contrato, no le han sido modificadas, revocadas o limitadas de forma alguna.

IV. Las partes conjuntamente declaran, a través de sus respectivos representantes legales, que:

(a) El Fiduciario les ha explicado de forma clara, sin que a las partes del presente Contrato les haya quedado duda alguna, los términos, significado y consecuencias legales del Artículo 106, fracción XIX, de la LIC, y la sección 6 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México las cuales se transcriben a continuación:

*“(i) “Artículo 106.- A las instituciones de crédito les estará prohibido:*

*....*

*XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del Artículo 46 de esta Ley:*

*a) Derogado.*

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

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

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

*c) Actuar como fiduciarias, mandatarias o comisionistas en fideicomisos, mandatos o comisiones, respectivamente, a través de los cuales se capten, directa o indirectamente, recursos del público, mediante cualquier acto causante de pasivo directo o contingente, excepto tratándose de fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y de fideicomisos a través de los cuales se emitan valores que se inscriban en el Registro Nacional de Valores de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores;*

*d) Desempeñar los fideicomisos, mandatos o comisiones a que se refiere el segundo párrafo del Artículo 88 de la Ley de Sociedades de Inversión;*

*e) Actuar en fideicomisos, mandatos o comisiones a través de los cuales se evadan limitaciones o prohibiciones contenidas en las leyes financieras;*

*f) Utilizar fondos o valores de los fideicomisos, mandatos o comisiones destinados al otorgamiento de créditos, en que la fiduciaria tenga la facultad discrecional, en el otorgamiento de los mismos para realizar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores sus delegados fiduciarios; los miembros del consejo de administración o consejo directivo, según corresponda, tanto propietarios como suplentes, estén o no en funciones; los empleados y funcionarios de la institución; los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la institución; los miembros del comité técnico del fideicomiso respectivo; los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas citadas, las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas instituciones, asimismo aquellas personas que el Banco de México determine mediante disposiciones de carácter general;*

*g) Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para distribuir el patrimonio entre herederos, legatarios, asociados o acreedores, o para pagar una obligación o para garantizar su cumplimiento con el valor de la misma finca o de sus productos, y sin que en estos casos la administración exceda del plazo de dos años, salvo los casos de fideicomisos a la producción o fideicomisos de garantía; y*

*h) Celebrar fideicomisos que administren sumas de dinero que aporten periódicamente grupos de consumidores integrados mediante sistemas de comercialización, destinados a la adquisición de determinados bienes o servicios, de los previstos en la Ley Federal de Protección al Consumidor.*

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

## **6. PROHIBICIONES**

(ii) "6.1 En la celebración de fideicomisos, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

6.5 En los Fideicomiso 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 (SIC), 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución."

(b) De conformidad con el numeral 5.2 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México, las partes reconocen que el Fiduciario responderá civilmente por los daños y perjuicios que resulten del incumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones conforme al presente Contrato.

En virtud de dichas Declaraciones, las partes del presente Contrato acuerdan las siguientes Cláusulas.

## **SECCIÓN I** **DEFINICIONES**

Cláusula 1.1. Definiciones. Para efectos del presente Contrato, los términos mencionados a continuación tendrán los siguientes significados:

**"Activos Inmobiliarios"**

Significa cualquier derecho relacionado con los Inmuebles, incluyendo los derechos de propiedad, derechos fideicomisarios,

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Administrador”</b>                        | los derechos a recibir cualesquiera ingresos derivados de los arrendamientos de los Inmuebles o de financiamientos relacionados con la adquisición o construcción de los Inmuebles en los que el Fideicomiso invierta, ya sea directamente o a través de los Fideicomisos de Propiedades                                                                                                                                                                                              |
| <b>“Afiliada”</b>                             | Administrador Fibra Mty, S.C.<br>Significa, respecto de una Persona en particular, la Persona que Controle, directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios, sea Controlada por o esté bajo el Control común de, dicha Persona.                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>“Aportación Inicial”</b>                   | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 2.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>“Asamblea de Tenedores”</b>                | Significa una Asamblea Ordinaria de Tenedores o una Asamblea Extraordinaria de Tenedores.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>“Asamblea de Tenedores de Cebures”</b>     | Significa una asamblea ordinaria o extraordinaria de Tenedores de Cebures, según corresponda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>“Asamblea Extraordinaria de Tenedores”</b> | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 4.2(b).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“Asamblea Ordinaria de Tenedores”</b>      | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 4.2(a).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“Asesor Legal, Contable y Fiscal”</b>      | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el numeral (i) de la Cláusula 8.3(g).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>“Auditor Externo”</b>                      | Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. u otro auditor externo contratado por el Fideicomiso en cualquier momento de conformidad con las instrucciones previas del Administrador con la aprobación del Comité de Auditoría, de conformidad con las disposiciones contenidas en el presente Contrato; en el entendido, que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador y del Fiduciario. |
| <b>“Autoridad Gubernamental”</b>              | Significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al gobierno.                                                                                                                                                                           |
| <b>“Avalúo Periódico”</b>                     | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 14.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>“BMV”</b>                                  | Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>“CBFIs”</b>                                | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>“CBFIs Adicionales”</b>                    | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>“CBFIs Iniciales”</b>                      | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso (a) de la Cláusula 3.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>“Cebures”</b>                              | Significan los certificados bursátiles de largo plazo emitidos por el Fiduciario al amparo del programa multivalor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>“Circular Única de Emisoras”</b>           | Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>“CNBV”</b>                                 | Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>“Comité de Auditoría”</b>                  | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.8.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Comité de Endeudamiento”</b>                                  | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.12.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>“Comité de Inversiones”</b>                                    | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.10.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>“Comité de Prácticas” o “Comité de Prácticas Corporativas”</b> | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.9.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“Comité de Nominaciones”</b>                                   | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.11.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>“Comité Técnico”</b>                                           | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“Conducta Inhabilitadora”</b>                                  | Significa, respecto de cualquier Persona (distinta de un miembro del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Inversiones, del Comité de Nominaciones, del Comité de Endeudamiento o del Comité Técnico actuando en tal carácter), mala fe, fraude, dolo o negligencia inexcusable de o por dicha Persona; y con respecto a cualquier miembro del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, Comité de Inversiones, Comité de Nominaciones, Comité de Endeudamiento o el Comité Técnico actuando en dicho carácter, mala fe, fraude o dolo.                                                                                                                                          |
| <b>“Contaminantes”</b>                                            | Significa (i) cualquier sustancia sólida, líquida o gaseosa, sonido, vibración, calor, olor, radiación, materia orgánica o inorgánica, animada o inanimada, o cualquier combinación de los conceptos que anteceden y/o (ii) cualquier combustible, incluyendo, sin limitar, petróleo o productos derivados de petróleo, petróleo crudo, gas líquido o natural, gas natural licuado, combustible sintético o una combinación de cualquiera de dichos elementos, sea considerada o determinada peligrosa, tóxica, contaminante, o bien una sustancia nociva, o un contaminante o fuente de contaminación conforme a la Legislación Ambiental o por los organismos o dependencias del gobierno de México. |
| <b>“Contrato” o “Contrato de Fideicomiso”</b>                     | Significa este Contrato Irrevocable de Fideicomiso No. F/2157.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>“Contrato de Administración”</b>                               | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 7.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“Control” y “Controlado”</b>                                   | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>“Cuenta Adicional”</b>                                         | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.9.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>“Cuenta de Distribución”</b>                                   | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.8(a).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“Cuenta de Retención”</b>                                      | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.2(a).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“Cuentas Concentradoras de Mantenimiento”</b>                  | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.6(a).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“Cuentas Concentradoras de Rentas”</b>                         | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.4 (a).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>“Cuentas de Mantenimiento”</b>                                 | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.7.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>“Cuentas de Operación”</b>                                     | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.3(a).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“Cuentas de Rentas”</b>                                        | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.5(a).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Cuentas del Fideicomiso”</b>    | Significa, conjuntamente, la Cuenta de Retención, las Cuentas de Operación, las Cuentas de Rentas, las Cuentas de Mantenimiento, la Cuenta de Distribución y las demás Cuentas Adicionales que abra el Fiduciario de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.1 del presente Contrato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>“Daños”</b>                      | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 13.2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>“Demandas”</b>                   | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 13.2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>“Desinversiones”</b>             | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 15.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>“Día Hábil”</b>                  | Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México estén obligadas o autorizadas por ley, reglamento u orden ejecutiva a cerrar, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“Distribución”</b>               | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>“Documentos de la Operación”</b> | Significa, conjuntamente, el presente Contrato, el Contrato de Administración, el prospecto de colocación del programa multivalor, cada suplemento, cada Título, cada contrato de colocación celebrado en relación con cada Emisión y cualesquier otros convenios, contratos, instrumentos, documentos y títulos relacionados con las mismas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>“Dólares” o “EU\$”</b>           | Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>“Emisión”</b>                    | Significa cada emisión de CBFIs por el Fideicomiso, incluyendo la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>“Emisión Adicional”</b>          | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>“Emisión de Cebures”</b>         | Significa cada emisión de Cebures por el Fideicomiso al amparo del programa multivalor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>“Emisión Inicial”</b>            | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.1(a).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>“Emisnet”</b>                    | Significa el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de Emisoras de Valores a cargo de la BMV.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>“Endeudamiento”</b>              | 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, incluyendo los Cebures, (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 |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | <p>de dicha deuda, (v) todo el endeudamiento de terceros garantizado por dicha Persona (sin duplicar 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.</p>                                                          |
| <b>“Fideicomiso”</b>                | Significa el fideicomiso establecido de conformidad con este Contrato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“Fideicomiso de Propiedades”</b> | Significa cualquier fideicomiso irrevocable constituido en México a través del cual el Fideicomiso, directa o indirectamente, mantenga una Inversión; <u>en el entendido</u> , que los fines de dicho Fideicomiso de Propiedades deberán permitir que el mismo califique como fideicomiso no empresarial para efectos de la LISR o que de cualquier otra manera no sea considerado como una entidad sujeta al pago de impuestos conforme a la LISR, salvo en los casos en que lo autoricen las Autoridades Gubernamentales competentes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>“Fideicomitente”</b>             | Significa FIBRA MTY, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de fideicomitente de conformidad con el presente Contrato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>“Fideicomitente Adherente”</b>   | Significa cualquier contraparte del Fiduciario que, en cualquier convenio, contrato, instrumento o documento conforme al cual el Fiduciario adquiera o realice una Inversión, asuma el carácter de fideicomitente (y no cualquier otro carácter) y que con ese carácter transmita al Fiduciario los Activos Inmobiliarios respectivos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“Fiduciario”</b>                 | Significa Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario del presente Contrato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“Fines del Fideicomiso”</b>      | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 2.4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>“Gastos de Emisión”</b>          | Significa, en relación con cada Emisión, todos los gastos, comisiones, honorarios y otros pagos derivados de dicha Emisión, incluyendo, sin limitación, (a) todos los honorarios del Representante Común y el Fiduciario en relación con dicha Emisión, (b) el pago de los derechos de inscripción y listado de los respectivos CBFIs en el RNV, cualquier otro registro y la BMV y cualquier otra bolsa o mercado de valores, respectivamente, (c) los pagos a Indeval para el depósito del Título representativo de los respectivos CBFIs, (d) los honorarios del Auditor Externo y el Valuador Independiente incurridos en relación con dicha Emisión, si los hay, (e) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a dicha Emisión, (f) las comisiones y gastos pagaderos a cualquier agente colocador en relación con el contrato de |

### **“Gastos de Inversión”**

colocación o contrato similar relacionado con dicha Emisión, (g) los gastos ordinarios incurridos por el Fideicomiso, el Administrador o el Fideicomitente en relación con dicha Emisión incluyendo, pero no limitando a, gastos de negociación y preparación de los documentos relacionados con dicha Emisión, gastos de viaje y gastos y costos de impresión, (h) gastos relacionados con los esfuerzos de venta de la oferta de CBFIs relacionados con dicha Emisión, (i) todos y cualesquier comisiones, costos y gastos derivados de o relacionados con la estructuración e implementación de las operaciones de adquisición relacionadas con el Portafolio Inicial, y (j) cualquier IVA que surja en relación con lo anterior.

Significa, con respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial, todos y cualesquier gastos relacionados con dicha Inversión, que pueden incluir, sin limitación, (i) gastos relacionados con la creación del Fideicomiso de Propiedades, si lo hubiera, a través del cual se realice la Inversión, y la emisión de cualesquier valores emitidos por dicho Fideicomiso de Propiedades, según sea el caso, (ii) gastos y derechos relacionados con la adquisición de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, y cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iii) gastos relacionados con el desarrollo, construcción, mantenimiento y monitoreo de Activos Inmobiliarios o Inmuebles respectivos, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, así como cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iv) gastos de capital y gastos para llevar a cabo remodelaciones en Inmuebles, (v) gastos relacionados con el apalancamiento y/o cobertura de dicha Inversión, incluyendo, sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (vi) gastos incurridos por el Fiduciario, cualquier Fideicomiso de Propiedades y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea la misma consumada o no) y la evaluación, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de la misma, incluyendo, sin limitación, gastos de cierre, gastos de auditoría, honorarios del notario o corredor público, derechos de inscripción, y honorarios y gastos del Fiduciario, (vii) gastos derivados del pago de impuestos, derechos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros, (viii) cualesquier gastos y costos derivados de la valuación de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios del valuador correspondiente, y (ix) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión o los Activos Inmobiliarios relacionados con dicha Inversión.

### **“Gastos del Fideicomiso”**

Significa los costos, gastos y pasivos incurridos en o derivados de la operación y las actividades del Fideicomiso, según sea determinado por el Administrador y notificado al Fiduciario,

incluyendo, pero no limitado a (a) los costos y gastos en los que incurra el Administrador en el desempeño normal de su encargo, incluyendo aquellos relacionados con la compensación de los funcionarios y empleados del Administrador, renta y otros gastos en los que incurra en el mantenimiento de sus oficinas, costos incurridos por el Administrador en relación con la administración de sus asuntos corporativos, (b) las comisiones y gastos relacionados con la administración de Inmuebles (incluyendo transporte y alojamiento), Endeudamiento, incluyendo la evaluación, adquisición, tenencia y disposición de los mismos (incluyendo cualquier reserva, rompimiento, terminación, y otras comisiones similares pagaderas por el Fideicomiso, depósitos no reembolsables, depósitos o compromiso u otras comisiones), en la medida en que dichas comisiones y gastos no sean reembolsados por un Fideicomiso de Propiedades o un tercero; (c) primas por seguros de protección del Fideicomiso y las Personas Cubiertas de responsabilidad ante terceros en relación con las Inversiones del Fideicomiso y otras actividades, incluyendo los pagos de indemnización pagaderos a terceros (que incluye el agente de colocación); (d) los gastos legales, de custodia administrativos, de investigación, servicios de registro y de cotización, gastos de auditoría y contabilidad (incluyendo los gastos relacionados con el funcionamiento de las Cuentas del Fideicomiso), incluyendo los gastos relacionados con la preparación de los estados financieros, declaraciones de impuestos del Fideicomiso y la representación del Fideicomiso o de los Tenedores respecto de las cuestiones fiscales, incluyendo los gastos pagados o incurridos en relación con la misma (e) gastos bancarios y de consultoría y (f) los gastos de avalúo y otros honorarios por concepto de asesoría profesional; (g) los Gastos de Inversión, incluyendo, sin limitación, los gastos relacionados con la organización de cualquier Fideicomiso de Propiedades a través de o en los cuales las Inversiones pueden realizarse; (h) gastos y comisiones del Fiduciario, del Comité Técnico, del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Inversiones, del Comité de Nominaciones, del Comité de Endeudamiento, del Valuador Independiente, del Representante Común, del Auditor Externo, del Asesor Legal, Contable y Fiscal, así como cualquier pago de comisiones y otros gastos necesarios de conformidad con la legislación aplicable para mantener los CBFIs inscritos en el RNV cualquier otro registro, listados en la BMV o cualquier otra bolsa o mercado de valores y depositados en Indeval (incluyendo las comisiones de mantenimiento); (i) los impuesto y otros cargos gubernamentales (como el IVA que no se puede recuperar), comisiones y derechos pagaderos por el Fideicomiso; (j) los Daños; (k) los costos de las reuniones y los reportes con los Tenedores, con la CNBV, con la BMV (y con cualquier otro organismo regulador) y de las reuniones anuales o periódicas (incluyendo sin limitar, gastos por publicaciones relacionadas con dichas reuniones); (l) gastos de cobertura y las comisiones y los costos por intermediación; (m) las comisiones pagadera a los miembros del Comité Técnico y el reembolso de

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | <p>sus gastos por la asistencia a las reuniones del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula 5.3, (n) los costos de terminación y liquidación de cualquier Fideicomiso de Propiedades y del Fideicomiso, incluyendo el pago de las comisiones derivadas de las mismas; (o) cualesquier gastos relacionados con cualquier Asamblea de Tenedores o cualquier sesión del Comité Técnico, y (q) gastos relacionados con la defensa del Patrimonio del Fideicomiso y el otorgamiento de poderes.</p> |
| <b>“Grupo de Personas”</b>                        | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>“IFRS”</b>                                     | Significa las Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board).                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>“Indeval”</b>                                  | Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>“Índice de Cobertura de Servicio de Deuda”</b> | Significa, con respecto a cualquier fecha de determinación, el índice calculado conforme al <u>Anexo B</u> del presente Contrato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>“Inmuebles”</b>                                | Significa cualquier bien inmueble o derecho real sobre los mismos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>“Inversión”</b>                                | Significa cualquier inversión hecha por el Fideicomiso en Activos Inmobiliarios o en cualquier Fideicomiso de Propiedades cuyo patrimonio esté compuesto por Activos Inmobiliarios (incluyendo mediante la adquisición de derechos fideicomisarios, certificados fiduciarios u otros títulos de crédito o valores emitidos por dichos Fideicomisos de Propiedades).                                                                                                                                  |
| <b>“Inversiones Permitidas”</b>                   | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.10.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“ISR”</b>                                      | Significa el Impuesto sobre la Renta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>“IVA”</b>                                      | Significa el Impuesto al Valor Agregado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>“Legislación Ambiental”</b>                    | Significa, conjuntamente, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, las normas oficiales mexicanas aplicables, la Ley General de Salud, el Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente en el Trabajo.                                                                                                                                                     |
| <b>“LGTOC”</b>                                    | Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“LIC”</b>                                      | Significa la Ley de Instituciones de Crédito.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“Lineamientos Apalancamiento”</b>              | de Significa, los lineamientos de apalancamiento del Fideicomiso que se describen en el documento que se adjunta al presente Contrato como <u>Anexo B</u> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>“Lineamientos de Inversión”</b>                | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 9.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>“LIVA”</b>                                     | Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>“Liquidador”</b>                               | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 15.3(a).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>“LISR”</b>                                     | Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“LMV”</b>                                      | Significa la Ley del Mercado de Valores.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>“México”</b>                                   | Significa los Estados Unidos Mexicanos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“Miembro Independiente”</b>                    | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Miembros Iniciales”</b>                  | Cláusula 5.2.<br>Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.2(a).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>“Operación con Personas Relacionadas”</b> | Significa cualquier operación con Personas Relacionadas respecto del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador o cualquier Fideicomiso de Propiedades, o que de cualquier otra forma represente un conflicto de interés, en cada caso, en términos de lo establecido en la Circular Única de Emisoras.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“Patrimonio del Fideicomiso”</b>          | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 2.5.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>“Pérdida Fiscal”</b>                      | Significa el resultado de restar de los ingresos acumulables del Fideicomiso, las deducciones autorizadas, en términos de la LISR, cuando los ingresos acumulables sean menores a las deducciones autorizadas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“Persona”</b>                             | Significa cualquier persona física o moral, sociedad, asociación, entidad sin personalidad jurídica (incluyendo fideicomisos), Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier otra naturaleza.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>“Persona Cubierta”</b>                    | Significa el Administrador; cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros (incluyendo personas que no sean consejeros con funciones en cualquier consejo de asesoría u otro comité del Administrador), empleados, personal temporal, miembros, directivos, asesores y agentes del Administrador; el Fiduciario, el Representante Común, y cada uno de sus respectivos funcionarios, directores, empleados y representantes; y cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité de Auditoría, y/o Comité de Prácticas, y/o Comité de Inversiones y/o Comité de Nominaciones, y/o Comité de Endeudamiento y/o el Comité Técnico. |
| <b>“Persona Independiente”</b>               | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>“Persona Relacionada”</b>                 | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“Pesos” o “\$”</b>                        | Significa la moneda de curso legal en México.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>“Política de Distribución”</b>            | Significa la política de distribución del Fideicomiso según sea propuesta por el Administrador y aprobada o modificada por el Comité Técnico en cualquier momento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“Políticas de Operación”</b>              | Significan las políticas que de tiempo en tiempo apruebe el Comité Técnico para el mantenimiento y operación del Programa de Recompra.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>“Portafolio Inicial”</b>                  | Significa el portafolio de Activos Inmobiliarios que se aporten al Fideicomiso previo a, o de manera sustancialmente simultánea con la realización de la Emisión Inicial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>“Presidente”</b>                          | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.7(c).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“Procedimiento”</b>                       | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 13.2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“Programa de Recompra”</b>                | Significa el programa de recompra de CBFIs del Fideicomiso, ya sea con recursos propios del Fideicomiso; o con recursos obtenidos mediante financiamientos contratados por el Fideicomiso, bajo el cual el Fideicomiso puede adquirir CBFIs propios para posteriormente cancelarlos o recolocarlos en el                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        | mercado en términos de las disposiciones legales aplicables y las Políticas de Operación.                                                                                                                                                                          |
| <b>“Recursos de la Emisión”</b>        | Significa los recursos que reciba el Fideicomiso derivados de cada Emisión.                                                                                                                                                                                        |
| <b>“Reglamento Interior de la BMV”</b> | Significa el Reglamento Interior de la BMV.                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“Reporte Anual”</b>                 | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 14.2(d).                                                                                                                                                                                    |
| <b>“Representante Común”</b>           | Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores o quien lo sustituya, en su caso, conforme a lo previsto en el presente Contrato.                                                       |
| <b>“Resultado Fiscal”</b>              | Significa, para cualquier ejercicio fiscal, la Utilidad Fiscal del Fideicomiso determinada conforme al Título II de la LISR para dicho ejercicio fiscal menos las Pérdidas Fiscales del Fideicomiso de ejercicios fiscales anteriores, pendientes de amortización. |
| <b>“RNV”</b>                           | Significa el Registro Nacional de Valores.                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>“Secretario”</b>                    | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.7 (c).                                                                                                                                                                                    |
| <b>“Sesión Inicial”</b>                | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.4(a).                                                                                                                                                                                     |
| <b>“Tenedores”</b>                     | Cualquier Persona que tenga la titularidad de uno o más CBFIs en cualquier momento.                                                                                                                                                                                |
| <b>“Tenedores de Cebures”</b>          | Cualquier Persona que en cualquier momento tenga la titularidad de uno o más Cebures.                                                                                                                                                                              |
| <b>“Título”</b>                        | Significa cada título en el cual se documentarán los CBFIs, emitidos por el Fiduciario.                                                                                                                                                                            |
| <b>“Título de Cebures”</b>             | Significa cada título en el cual se documentarán los Cebures, emitidos por el Fiduciario.                                                                                                                                                                          |
| <b>“Utilidad Fiscal”</b>               | Significa el resultado de restar de los ingresos acumulables del Fideicomiso, las deducciones autorizadas, en los términos de las disposiciones de la LISR, cuando los ingresos acumulables sean mayores a las deducciones autorizadas.                            |
| <b>“Valuador Independiente”</b>        | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 14.1.                                                                                                                                                                                       |

Cláusula 1.2. Reglas de Interpretación. Las siguientes reglas de interpretación aplican al presente Contrato:

(a) El término “documentos” incluye cualesquiera y todos los convenios, contratos, instrumentos, documentos, certificados, notificaciones, reportes, declaraciones o cualesquiera otras comunicaciones escritas, independientemente de la forma en que se documenten, ya sea de forma electrónica o física.

(b) Los términos contables no definidos o no definidos por completo en este Contrato serán interpretados de conformidad con las IFRS.

(c) Referencias a “Sección”, “Cláusula”, “Anexo” o cualquier otra subdivisión de o a un documento adjunto, excepto que se especifique lo contrario, son referencias a las Secciones, Cláusulas, Anexos, subdivisiones de, o documentos adjuntos al, presente Contrato.

(d) Cualquier documento definido o al que se haga referencia en el presente Contrato significa



dicho documento según sea modificado, adicionado o remplazado de tiempo en tiempo, de cualquier manera e incluye todos los anexos o instrumentos incorporados a dicho documento.

(e) Referencias a cualquier ley, leyes aplicables, regulación aplicable, normatividad aplicable o a la legislación aplicable son referencias a cualquier ley, reglamento, acuerdos, disposiciones de carácter general (incluyendo la Circular Única de Emisoras), circular o norma (incluyendo normas oficiales mexicanas) y a cualquier interpretación judicial de las mismas, según sea aplicable, según dichas leyes, reglamentos, acuerdos, disposiciones de carácter general (incluyendo la Circular Única de Emisoras), circulares, normas o interpretaciones sean modificadas, reformadas, adicionadas, o remplazadas, ya sea total o parcialmente.

(f) El cálculo de cualquier cantidad en o a determinada fecha, será realizado en o al cierre de operaciones en dicho día, después de la aplicación de cualesquiera cantidades, pagos y otras operaciones que deban ser aplicadas en dicho día, excepto por los cálculos respecto de Distribuciones, los cuales serán determinados a la apertura de las operaciones en dicho día y antes de que sean aplicadas en dicho día cualesquiera cantidades, pagos u otras operaciones.

(g) En el cómputo de cualesquiera periodos a partir de una fecha específica y hasta una fecha específica posterior, la palabra “de” significa “de e incluyendo”, la palabra “a” significa “a pero excluyendo” y la palabra “hasta” significa “hasta e incluyendo”.

(h) Todos los términos definidos en este Contrato pueden ser aplicados en singular o plural y el término “incluyendo” significa, salvo que se exprese lo contrario, “incluyendo sin limitación”.

(i) Las referencias a una Persona también son a sus causahabientes y cesionarios permitidos. Cualesquier actos, omisiones, obligaciones o derechos atribuibles a cualquier fideicomiso (incluyendo el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Propiedades) serán atribuibles al fiduciario o fiduciarios de los contratos de fideicomiso correspondientes.

(j) A menos que se especifique lo contrario expresamente, los pagos, las distribuciones o los cálculos al amparo de este Contrato, serán o se calcularán (según sea aplicable) en Pesos, y todas las referencias a cantidades monetarias en este Contrato serán en Pesos.

(k) El Término “adquirir” y cualquier término correlativo, cuando se utilice en relación con valores (incluyendo CBFIs), significa la adquisición en el mercado secundario o la participación en nuevas emisiones, entre otras formas.

Cláusula 1.3. Determinación de Cantidades. Ante la ausencia de un error manifiesto, cualesquiera cantidades, valores, índices o límites a ser determinados o calculados conforme a este Contrato (incluyendo los Lineamientos de Apalancamiento) serán realizados por el Administrador, y serán definitivos y vinculantes para las Partes.

## **SECCIÓN II ORGANIZACIÓN DEL FIDEICOMISO**

Cláusula 2.1. Aportación Inicial. El Fideicomitente en este acto transfiere al Fiduciario la cantidad de \$1,000.00 (la “Aportación Inicial”), la cual será depositada en la Cuenta de Retención en Pesos de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato.

Cláusula 2.2. Aceptación por parte del Fiduciario. El Fiduciario por medio del presente acepta su nombramiento y conviene en llevar a cabo todos los actos que se describen en el presente Contrato y cumplir con las obligaciones que le deriven del mismo y de la legislación aplicable.

Cláusula 2.3. Partes del Contrato. (a) Las siguientes Personas son parte del presente Contrato o fideicomisarios del Fideicomiso, en el carácter que se indica a lado de sus nombres:

|                      |                                                                                                                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fideicomitente:      | FIBRA MTY, S.A.P.I. de C.V. y cualquier Fideicomitente Adherente.                                                                                                                  |
| Administrador:       | Administrador Fibra Mty, S.C.                                                                                                                                                      |
| Fiduciario:          | Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, sus causahabientes, cesionarios o la entidad que lo sustituya conforme al presente Contrato. |
| Fideicomisarios:     | Los Tenedores.                                                                                                                                                                     |
| Representante Común: | Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, sus causahabientes, cesionarios o la entidad que lo sustituya conforme al presente Contrato.                            |

(b) Los Tenedores serán fideicomisarios respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del presente Contrato y los CBFIs.

(c) Las designaciones anteriores surtirán efectos a partir de la fecha del presente Contrato y permanecerán vigentes hasta en tanto el presente Contrato siga vigente y se cumplan los fines del mismo, salvo que se estipule lo contrario en el presente Contrato.

Cláusula 2.4. Fines del Fideicomiso. El fin primordial del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía hipotecaria de los bienes arrendados, en todo caso directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de los Fideicomisos de Propiedades), de conformidad con los Artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR. A efecto de cumplir con dicho propósito general, el Fiduciario deberá, en los términos del presente Contrato, (i) llevar a cabo Emisiones, (ii) recibir y utilizar los Recursos de la Emisión derivados de cada Emisión, (iii) realizar Inversiones, (iv) adquirir, mantener y enajenar los derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los Activos Inmobiliarios, (v) realizar Distribuciones, (vi) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador considere necesarias, recomendables, convenientes o adicionales a las anteriores, y (vii) realizar cualesquiera otros actos o actividades lícitas consistentes con lo anterior (los "Fines del Fideicomiso").

En relación con los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá, en los términos del presente Contrato y conforme a la legislación aplicable:

(a) adquirir, ser el único y legítimo propietario, y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los Activos Inmobiliarios y las partes sociales representativas del capital del Administrador, en el entendido que el Fiduciario podrá realizar cualesquiera de dichas actividades de manera directa o indirectamente, incluyendo a través de los Fideicomisos de Propiedades;

(b) ejercer los derechos de voto de las partes sociales representativas del capital social del Administrador conforme a lo señalado en la Cláusula 7.1(b)(v).

(c) presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar, firmar y entregar aquellas solicitudes y notificaciones y celebrar cualquier otro convenio, contrato, instrumento o documento necesarios o conveniente para llevar a cabo las Emisiones, registrar los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro, local o extranjero, listar los CBFIs en la BMV o cualquier otra bolsa de valores y/o sistema de negociación, nacional o extranjero y depositar (y sustituir, en su caso)

el o los Títulos que amparen los CBFIS en el Indeval y para mantener dicho registro, listado y depósito;

(d) cumplir con todas sus obligaciones como emisora de valores al amparo de la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y demás legislación aplicable en México o en el extranjero;

(e) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso para aquellos propósitos establecidos en el presente Contrato (incluyendo en Inversiones Permitidas), realizando aquellas operaciones monetarias y cambiarias (incluyendo (i) operaciones financieras derivadas de cobertura únicamente con la finalidad de cubrir exposiciones a monedas o tasas (ya sean del propio Fideicomiso o los Fideicomisos de Propiedades) y no con fines especulativos u (ii) operaciones de cambio de divisas con el fin de convertir cualquier cantidad depositada en las Cuentas del Fideicomiso a Dólares o Pesos) según lo instruya el Administrador;

(f) pagar con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, cualquier cantidad a pagar por el Fiduciario de conformidad con este Contrato y los otros Documentos de la Operación, incluyendo, sin limitación, los Gastos de Emisión y los Gastos del Fideicomiso;

(g) realizar Distribuciones u otras formas de distribuciones o pagos a los Tenedores;

(h) celebrar el Contrato de Administración y cualesquiera modificaciones al mismo;

(i) designar y, en caso de ser aplicable, sustituir al Auditor Externo y al Valuador Independiente;

(j) contratar de acuerdo a las instrucciones que por escrito reciba del Administrador y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero prestador de servicios que sea necesario, adecuado o conveniente para llevar a cabo o para cumplir con los Fines del Fideicomiso y, según sea el caso, sustituir a dichos terceros;

(k) preparar y proporcionar toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada por el Fiduciario, de acuerdo con la información que sea entregada para estos efectos por parte del Administrador;

(l) llevar los registros necesarios para el adecuado control del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los formatos institucionales del Fiduciario;

(m) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, con la información proporcionada por éste, preparar y proporcionar los informes requeridos por, o las solicitudes para, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;

(n) preparar y presentar, a través del Administrador, de conformidad con la información proporcionada por el Administrador, las declaraciones fiscales e información relacionada del Fideicomiso y cualesquiera consultas o confirmaciones de criterio, de conformidad con la ley aplicable, así como llevar a cabo todos los actos, tales como retenciones, solicitudes de devoluciones, la emisión de constancias y registros, que sean necesarios para cumplir con las leyes fiscales aplicables durante la vigencia del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario deberá ser informado sobre los actos realizados por el Administrador conforme a este inciso;

(o) de conformidad con las instrucciones previas del Fideicomitente, en términos de la fracción VIII del artículo 187 de la LISR, facultar a las Personas que este le indique para que se realice la inscripción del Fideicomiso en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria;

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

(q) otorgar al Administrador los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) a los que se refiere el Contrato de Administración, precisamente en los términos establecidos en el Contrato de Administración, así como revocar dichos poderes cuando proceda;

(r) (i) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, incurrir o asumir Endeudamiento de conformidad con los Lineamientos de Apalancamiento; en el entendido, que cualesquier incurrimiento o asunción de Endeudamiento que, al tiempo de dicho incurrimiento o asunción, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento, requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores; y (ii) constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, la transmisión de activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de Fiduciario y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance; en el entendido, que dicho otorgamiento de gravámenes o garantías reales o personales requerirán la aprobación previa del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea aplicable, si dicha aprobación es requerida para la Inversión relacionada con dicho otorgamiento de gravámenes o garantías reales o personales de conformidad con los términos de este Contrato.

(s) celebrar cualesquier convenios, contratos, instrumentos o documentos que podrían ser necesarios o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso;

(t) establecer, implementar, mantener y operar el Programa de Recompra de CBFIs propios en términos de las disposiciones legales aplicables, conforme a las Políticas de Operación que de tiempo en tiempo apruebe el Comité Técnico del Fideicomiso y conforme a las instrucciones que de tiempo en tiempo emita Administrador para tales efectos, pudiendo el Fiduciario delegar la operación de dicho Programa de Recompra en el Administrador y/o en los terceros asesores que para tales efectos contrate el Administrador;

(u) efectuar la compra de CBFIs para su posterior cancelación o recolocación de conformidad con el Programa de Recompra;

(v) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir los Fines del Fideicomiso, los Documentos de la Operación, o las leyes aplicables.

Cláusula 2.5. Patrimonio del Fideicomiso. El patrimonio del fideicomiso se conformará, en cualquier momento, de los siguientes activos (conjuntamente, el "Patrimonio del Fideicomiso"):

(a) la Aportación Inicial;

(b) los Recursos de la Emisión;

(c) los Activos Inmobiliarios, incluyendo en la forma de derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Propiedades a través de los cuales se mantengan los Activos Inmobiliarios;

(d) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y las Inversiones Permitidas (y

cualesquiera rendimientos generados por las mismas);

(e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación o rendimiento de los Activos Inmobiliarios;

(f) las partes sociales representativas del capital del Administrador y cualquier derecho patrimonial y/o corporativo derivado de las mismas; y

(g) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiriera en el futuro de conformidad con el presente Contrato.

Los bienes y derechos que se integren al Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo los Activos Inmobiliarios podrán adquirirse al celebrarse el presente Contrato o en cualquier momento posterior al mismo, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.

Las Partes de este Fideicomiso acuerdan que la relación anterior constituye el inventario del Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de los demás derechos o bienes que llegaren a integrar en un futuro el Patrimonio del Fideicomiso.

Cláusula 2.6. Nombre del Fideicomiso. El Fiduciario y el Fideicomitente autorizan que para todos los efectos, el Fideicomiso establecido al amparo de este Contrato sea referido como “FIBRA Monterrey” o “FIBRA MTY”, incluyendo para efectos fiscales y para la apertura de cuentas bancarias.

El Fideicomitente se obliga a realizar cualquier acto que sea necesario a efecto de transferir al Fiduciario cualesquiera registros o licencias necesarias para que el Fiduciario utilice las denominaciones referidas anteriormente.

### **SECCIÓN III** **CBFIs**

Cláusula 3.1. Emisión Inicial. El Fiduciario deberá llevar a cabo la Emisión Inicial de CBFIs bajo el presente Contrato de conformidad con lo siguiente:

(a) Oferta de CBFIs Iniciales. De conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, el Fiduciario deberá llevar a cabo una oferta pública inicial de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los “CBFIs Iniciales”) en la BMV (la “Emisión Inicial”). Dichos CBFIs Iniciales se emitirán por el Fiduciario de acuerdo con los montos, y de conformidad con los términos y condiciones autorizados por la CNBV y la BMV. Dichos CBFIs Iniciales se emitirán y estarán representados por un Título que será depositado en Indeval y deberán estar registrados en el RNV y listados en la BMV.

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

(c) Contrato de Colocación. A efecto de llevar a cabo la Emisión Inicial y de conformidad con

las instrucciones previas y por escrito del Administrador, el Fiduciario deberá celebrar un contrato de colocación, con respecto a la parte de la Emisión Inicial que consista en una oferta pública en México, que indique por escrito el Administrador, precisamente en los términos instruidos por el Administrador.

Cláusula 3.2. Emisiones Adicionales. El Fideicomiso podrá llevar a cabo Emisiones adicionales de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los “CBFIs Adicionales”), a través de ofertas dentro o fuera de México, en los términos de la legislación aplicable y podrá otorgar, en el contexto de las mismas, derechos a los Tenedores para la suscripción o adquisición de CBFIs Adicionales (cada una, una “Emisión Adicional”) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores. La Asamblea Ordinaria de Tenedores deberá aprobar los términos de dicha Emisión Adicional, incluyendo la forma de determinación del precio de los respectivos CBFIs Adicionales y el monto o número de CBFIs a ser emitidos. Los CBFIs Iniciales emitidos por el Fiduciario en la Emisión Inicial y los CBFIs Adicionales emitidos por el Fiduciario en cualquier Emisión Adicional conforme a la presente Cláusula (conjuntamente, los “CBFIs”) estarán sujetos a los mismos términos y condiciones y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos (por lo que dichos Tenedores sesionarán de manera conjunta y serán representados en las mismas Asambleas de Tenedores), y no existirá subordinación alguna entre los CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme a Emisiones. En virtud de lo anterior, las Distribuciones que se realicen a los Tenedores de CBFIs que hayan sido emitidos en la Emisión Inicial y cualesquiera Emisiones Adicionales se realizarán a prorrata y en la misma prelación, sin que ninguna Emisión tenga preferencia sobre otra. En caso de que se lleve a cabo una Emisión Adicional conforme a los términos del presente Contrato, el Fiduciario deberá llevar a cabo una actualización del registro de los CBFIs en el RNV y en la BMV, según corresponda, de conformidad con lo previsto en la LMV y la Circular Única de Emisoras.

Cláusula 3.3. Tenedores. Los Tenedores estarán sujetos a lo previsto en este Contrato y en los CBFIs, y cada Tenedor, por la mera adquisición de CBFIs, conviene que (i) no tiene ni tendrá derecho de preferencia alguno para adquirir CBFIs en cualquier Emisión que realice el Fiduciario en el futuro, en el entendido que podrán otorgarse, en caso de así resolverse por la Asamblea Ordinaria de Tenedores derechos de suscripción o adquisición conforme a lo señalado en la Cláusula 3.2 anterior, y (ii) el Fiduciario es el único y legítimo propietario del Patrimonio del Fideicomiso y el Tenedor no tiene derecho alguno en relación con el mismo o cualquier parte del mismo, o a percibir cualquier ingreso generado por el mismo, salvo por lo que se establece en este Contrato y en los CBFIs.

Cláusula 3.4. Representante Común. El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la legislación aplicable, las obligaciones y facultades que se establecen en la Cláusula 6.2 y en los CBFIs.

Cláusula 3.5. Términos y Condiciones de los CBFIs. Los CBFIs se emitirán en los términos de los Artículos 63, 63 Bis 1, fracción II, 64 y demás aplicables de la LMV. Todos los CBFIs estarán sujetos a los mismos términos y condiciones, y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos. Los términos de los CBFIs deberán incluir los términos previstos en las leyes aplicables incluyendo, sin limitación, lo siguiente:

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

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

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

(d) Derechos que otorgan a los Tenedores: Los CBFIs otorgarán a sus Tenedores 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 presente Contrato de Fideicomiso y en el Título.

(e) Lugar y Forma de Pago: Todas las Distribuciones en efectivo a los Tenedores relacionadas a los CBFIs se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México (o en cualquier otra dirección en caso de que Indeval notifique por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador de un cambio de domicilio).

(f) Depositario: Indeval.

(g) Legislación Aplicable: Los CBFIs se regirán e interpretarán de conformidad con las leyes de México.

(h) Rango del Precio de la Emisión Inicial. El rango del precio de la Emisión Inicial será determinado por el Comité Técnico en la Sesión Inicial, en la cual se deberán aprobar los términos de dicha Emisión Inicial.

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

(j) Ausencia de Recurso. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en este Contrato), ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni cualquier miembro del Comité Técnico, ni el Representante Común, ni cualquiera de sus respectivas Afiliadas, serán responsables por cualquier Distribución en lo personal. Las Distribuciones serán pagadas exclusivamente de los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar Distribuciones (ya sean debidas y/o pagaderas), no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, de cualquier miembro del Comité Técnico, del Representante Común o cualquiera de sus respectivas Afiliadas, de realizar Distribuciones u otros pagos respecto de los CBFIs.

Cláusula 3.6. Título. Los CBFIs emitidos por el Fiduciario se documentarán en uno o varios Títulos globales en los términos instruidos por el Administrador. El Título deberá contener toda la información requerida en la LMV, se emitirá en los términos previstos en la LMV, y se depositará en Indeval.

Cláusula 3.7. Autorizaciones Gubernamentales. El Fiduciario deberá obtener todas y cada una de las Autorizaciones Gubernamentales necesarias para llevar a cabo cada Emisión, así como para cualquier oferta pública y/o privada relacionada con cualquier Emisión, y su inscripción en el RNV de la CNBV o cualquier otro registro, local o extranjero, según sea necesario o conveniente, conforme a las instrucciones del Administrador. Además, el Fiduciario deberá obtener la autorización para el listado de los CBFIs en la BMV o cualquier otra bolsa de valores y/o sistema de negociación, nacional o extranjero, en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador.

Cláusula 3.8. Restricciones de Adquisición. Ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad de 10% o más de los CBFIs en circulación, sin la autorización previa del Comité Técnico; en el entendido, que si un Tenedor ya fuese

titular de más del 10% de los CBFIs en circulación (según haya sido previamente aprobado por el Comité Técnico) y tiene la intención de incrementar dicha tenencia, la autorización previa del Comité Técnico será requerida por cada incremento en la titularidad que represente lo menor entre el 5% o aquel porcentaje que sea necesario para que dicho Tenedor alcance la titularidad del siguiente múltiplo de 10% más cercano de los CBFIs en circulación de conformidad con lo establecido en la presente Cláusula. Cualquier Persona o Grupo de Personas (incluyendo cualquier Tenedor) que desee adquirir la titularidad del 10% o más de los CBFIs en circulación o la cantidad adicional descrita anteriormente deberán notificar por escrito al Administrador, al Comité de Prácticas y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes), sobre la intención de dicha Persona o Grupo de Personas de realizar dicha adquisición. Una vez recibida dicha solicitud, y a más tardar dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la fecha de dicha solicitud, el Comité de Prácticas deberá proporcionar un informe a los miembros del Comité Técnico en el que manifiesta su opinión en cuanto a la solicitud recibida. Lo anterior en el entendido que lo establecido en la presente Cláusula no será aplicable para adquisiciones que se realicen mediante suscripción de CBFIs en ofertas públicas o privadas de suscripción de CBFIs realizadas por el Fideicomiso en México y/o el extranjero.

La notificación a que se refiere el párrafo inmediato anterior deberá incluir, por lo menos, (a) una declaración por parte del posible comprador sobre si la adquisición propuesta será realizada por dicha Persona individualmente o como parte de una adquisición en conjunto con otra Persona o Grupo de Personas, (b) el número de CBFIs de los que dicha Persona o Grupo de Personas, directa o indirectamente, sean propietarios, y el porcentaje de los CBFIs en circulación que dicha propiedad representa a la fecha de la petición, (c) el número de CBFIs que dicha Persona o Grupo de Personas pretenda adquirir, así como el porcentaje de los CBFIs en circulación de los que dicha Persona o Grupo de Personas serán titulares, directa o indirectamente, una vez que la adquisición propuesta se haya completado, (d) una declaración sobre si dicha Persona o Grupo de Personas pretenden adquirir por cualquier medio, directa o indirectamente, un número de CBFIs que le dé a la Persona o Grupo de Personas control sobre el Fideicomiso, (e) la identidad y nacionalidad de la Persona o Grupo de Personas que pretendan adquirir dichos CBFIs, (f) si dicha Persona o Grupo de Personas participan de manera directa o indirecta en el negocio desarrollado por el Fideicomiso y la identidad de cualquier Persona a través de la cual desarrollen o participen en dicho negocio, (g) el precio por CBFI que pagará, y (h) una explicación del origen de los fondos que serán utilizados para dicha adquisición.

El Administrador o cualquiera de los miembros del Comité Técnico, deberá convocar una sesión del Comité Técnico, a fin de resolver respecto de la adquisición notificada en la solicitud recibida en términos del párrafo inmediato anterior, a más tardar dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador o el Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes) reciba una notificación completa para ser celebrada dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la convocatoria correspondiente. El criterio que deberá usar el Comité Técnico para determinar si autoriza o no dicha adquisición deberá incluir, sin limitación, (i) si la Persona o el Grupo de Personas pretende directa o indirectamente, adquirir “control”, “influencia significativa” o “poder de mando” sobre el Fideicomiso (según dichos términos se definen en la LMV), (ii) si el adquirente, directa o indirectamente, participa en el negocio desarrollado por el Fideicomiso, (iii) la identidad y nacionalidad del adquirente, (iv) la fuente y el origen de los fondos que serán usados para la adquisición de los CBFIs, (v) la recomendación del Comité de Prácticas, y (vi) el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores. Lo anterior en el entendido, que, si el Comité Técnico no sesiona o no emite su resolución dentro de los 30 Días Hábiles a partir de la fecha de entrega de la solicitud de adquisición correspondiente, se considerará que el Comité Técnico ha negado dicha solicitud. El Comité Técnico tendrá la facultad en todo momento de requerir cualquier información adicional según considere necesario o conveniente con el fin de emitir su resolución.

En el caso que el Comité Técnico rechace una solicitud de adquisición de CBFIs presentada en



los términos anteriores, el Administrador estará obligado a someter dicha resolución a la Asamblea de Tenedores, la cual deberá ser convocada, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.1 de este Contrato de Fideicomiso, a más tardar dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al rechazo correspondiente, la cual podrá confirmar o revertir dicha aprobación con una mayoría de los CBFIs en circulación, en el entendido que el Comité Técnico deberá rendir un informe a la Asamblea de Tenedores en el que manifieste su opinión y recomendación en cuanto a la solicitud recibida, así como los motivos que fundamenten su negativa. Dicho informe podrá estar acompañado de la opinión del Comité de Prácticas o de otra opinión emitida por un experto independiente que contrate el Comité Técnico.

Adicionalmente a las aprobaciones señaladas en los párrafos anteriores, en caso que alguna Persona o Grupo de Personas pretenda adquirir, directa o indirectamente, la titularidad de más del 20% de los CBFIs en circulación, mediante una o varias operaciones de cualquier naturaleza (incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, la adquisición mediante suscripción de CBFIs en ofertas públicas o privadas de suscripción de CBFIs realizadas por el Fideicomiso en México y/o el extranjero), simultáneas o sucesivas, o bien, alcanzar, por cualquier medio (incluyendo a través de convenios de voto), el derecho de voto de más del 20% de los CBFIs en circulación, deberá de realizar una oferta pública de adquisición por hasta el 100% de los CBFIs en circulación cumpliendo con los requisitos y procedimiento previstos en la legislación aplicable, en cuyo caso el Comité Técnico deberá rendir su opinión en cuanto al precio de los CBFIs que sean objeto de dicha oferta pública y los conflictos de interés que en su caso tenga cada uno de sus miembros. Dicha opinión podrá estar acompañada de otra emitida por un experto independiente que contrate el Comité Técnico. Así mismo, los miembros del Comité Técnico y el Director General del Administrador, junto con la opinión antes referida, deberán manifestar la decisión que tomarán respecto de los valores de su propiedad. Lo anterior en el entendido de que, el requisito de realizar una oferta pública de adquisición señalado en este párrafo, no será exigible en la medida que, en relación con la adquisición de CBFIs respectiva, se haya obtenido previamente una dispensa o autorización por parte del Comité Técnico del Fideicomiso contando con la aprobación de la mayoría de sus miembros independientes.

En caso de que cualquier Persona o Grupo de Personas adquiera CBFIs en una cantidad igual o mayor a los porcentajes previstos en la presente Cláusula, sin haber cumplido con los requisitos anteriores, el adquiriente o Tenedor de dichos CBFIs no tendrá derechos corporativos respecto a dichos CBFIs, incluyendo, sin limitación, el derecho a asistir y votar en cualquiera de las Asambleas de Tenedores (y en consecuencia, no será tomado en cuenta para integrar el quórum necesario para instalar válidamente una Asamblea de Tenedores o para la adopción de resoluciones en la misma), ni el derecho de designar miembros del Comité Técnico, y el adquiriente de dichos CBFIs será responsable frente al Fideicomiso por cualesquier daños y perjuicios derivadas de dicha compra y de cualquier intento por parte de dicho comprador para hacer valer los derechos mencionados anteriormente.

Lo anterior en el entendido que las restricciones contenidas en la presente Cláusula no resultarán aplicables para transferencias entre sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro que se encuentren bajo el Control de una misma administradora de fondos para el retiro, siempre y cuando dichas transferencias no resulten en un incremento en el porcentaje de titularidad de CBFIs de conformidad con la presente Cláusula, respecto de una misma administradora de fondos para el retiro.

#### **SECCIÓN IV ASAMBLEA DE TENEDORES**

Cláusula 4.1. Asamblea de Tenedores. (a) La asamblea general de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y se registrará por las disposiciones contenidas en el Título respectivo y por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y otros artículos que resulten aplicables de la LGTOC, de conformidad con lo establecido en los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, y

cualesquiera resoluciones tomadas en dicha asamblea general serán vinculantes respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(b) Tanto el Administrador, como los Tenedores que en lo individual o conjuntamente mantengan la titularidad del 10% o más de los CBFIs en circulación, como cualesquiera 2 miembros del Comité Técnico, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberá tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro de 30 días naturales siguientes a la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple con esta obligación, el juez competente del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador, de los Tenedores que individualmente o en conjunto sean titulares de por lo menos el 10% de los CBFIs en circulación o 2 miembros del Comité Técnico, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

(c) Los Tenedores de los CBFIs se reunirán en una Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Representante Común o el Fiduciario. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común, o en el lugar que se especifique en la convocatoria respectiva.

(d) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán al menos una vez en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional y a través de Emisnet, y serán entregadas al Fiduciario y al Administrador por correo electrónico, con al menos 15 días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En dicha convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse.

(e) La información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberá estar disponible, de forma gratuita, para revisión por parte de los Tenedores en el domicilio que se indique en la convocatoria con por lo menos 15 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores.

(f) El Administrador y el Fiduciario tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores con voz pero sin derecho a voto, y por lo tanto el Administrador y el Fiduciario no tendrán responsabilidad derivada de las resoluciones adoptadas en las mismas.

(g) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común quien designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores.

(h) Sujeto a la Cláusula 5.2(a), la Asamblea de Tenedores será el órgano responsable de elegir a los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Cláusula 4.2. Tipos de Asambleas de Tenedores. Habrá dos tipos de Asambleas de Tenedores: asambleas ordinarias y asambleas extraordinarias.

(a) Asamblea Ordinaria de Tenedores. Una asamblea ordinaria de Tenedores (una “Asamblea Ordinaria de Tenedores”) podrá ser convocada en cualquier momento para resolver cualquier asunto que requiera de la aprobación de la Asamblea de Tenedores que no esté reservado para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores (según se describe más adelante), incluyendo los asuntos establecidos en la Cláusula 4.3.

(b) Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Una asamblea extraordinaria de Tenedores (una “Asamblea Extraordinaria de Tenedores”) podrá ser convocada en cualquier momento para discutir y resolver cualquiera de los asuntos que se describen en la Cláusula 4.4.

Cláusula 4.3. Facultades de la Asamblea Ordinaria de Tenedores. La Asamblea Ordinaria de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

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

(b) Aprobación de Ciertas Inversiones, Adquisiciones y Desinversiones. Aprobar cualquier Inversión o Desinversión que pretenda realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de Fideicomisos de Propiedades, que represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, según se determine al cierre del trimestre inmediato anterior, incluyendo las que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de la fecha de cierre de la primera operación, pero que pudieren considerarse como una sola operación, conforme a la información y reportes que para tales fines presente el Administrador con copia al Fiduciario y al Representante Común.

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

(d) Emisiones Adicionales de CBFIs y Ampliaciones a las Emisiones. Aprobar Emisiones Adicionales de CBFIs y las características de las mismas, conforme a los términos del presente Contrato, y aprobar las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs.

(e) Remuneración de los Miembros del Comité Técnico. Aprobar la remuneración a ser pagada a los miembros del Comité Técnico en términos establecidos en la Cláusula 5.3 del presente.

(f) Inversiones Entre Partes Relacionadas. Aprobar las Inversiones, Desinversiones y otras operaciones que pretendan realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de Fideicomisos de Propiedades, cuando representen el 10% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación (conforme a la información y reportes que para tales fines presente el Administrador con copia al Fiduciario y al Representante Común), y dichas Inversiones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) aquellas relacionadas con (x) los Fideicomisos de Propiedades, o (y) el Fideicomitente o bien, (ii) que representen un conflicto de interés en términos de la Circular Única de Emisoras; en el entendido, que los Tenedores de CBFIs que se ubiquen en alguno de los dos supuestos señalados en los sub-incisos (i) y (ii) anteriores, deberán de abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes de la Asambleas Ordinaria de Tenedores en las que se discuta dicho punto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores.

(g) Aprobación de los Lineamientos de Apalancamiento. Aprobar los Lineamientos de Apalancamiento y/o cualquier modificación a los mismos (incluyéndose aquellas modificaciones que sean propuestas por el Administrador) o cualquier incurrimiento o asunción de Endeudamiento que no sea conforme a los Lineamientos de Apalancamiento. La facultad de aprobar y modificar los Lineamientos de Apalancamiento incluye la facultad de establecer y modificar el límite máximo de

Endeudamiento y el límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda, según lo identifique y/o proponga el Administrador.

(h) Modificaciones a los Lineamientos de Inversión y Cualquier otro Cambio en el Régimen de Inversión del Fideicomiso. Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión y cualquier otro cambio en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso que hayan sido aprobados por el Comité Técnico en los términos establecidos en el inciso (iii) inciso (a) de la Cláusula 5.4 de este Contrato; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores deberá reunirse y, en su caso, aprobar cualquier Inversión que no cumpla con dichos Lineamientos de Inversión.

(i) Aprobación de Adquisiciones de CBFIs a través de Ofertas Públicas de Compra. Aprobar la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas, de CBFIs en aquellos supuestos previstos en la Cláusula 3.8, considerando la propuesta y recomendación del Comité Técnico.

(j) Otras Acciones. Realizar cualquier otra acción reservada para la Asamblea de Tenedores de conformidad con el presente Contrato y la normatividad aplicable que no se encuentre expresamente reservada para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Cláusula 4.4. Facultades de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores. La Asamblea Extraordinaria de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

(a) Remoción y Sustitución del Representante Común. Aprobar la remoción del Representante Común y la designación de otra institución de banca múltiple o casa de bolsa mexicana para actuar como representante común de los Tenedores de conformidad a los términos establecidos en este Contrato y en el Título.

(b) Modificaciones. Aprobar cualquier modificación (i) al presente Contrato, (ii) al Título, y (iii) al Contrato de Administración; en el entendido que, el consentimiento de los Tenedores no será necesario si el propósito de dicha modificación es (1) reflejar un cambio que no afecte adversamente los derechos de cualquier Tenedor conforme a los CBFIs o este Contrato o del Fiduciario al amparo del Contrato de Administración, o (2) subsanar cualquier ambigüedad, corrección o complementar cualquier disposición, o hacer cualesquier cambios con respecto a los asuntos que surjan bajo este Contrato que no sean inconsistentes con la normatividad o regulación aplicable o con las cláusulas de este Contrato que no afecten adversamente a cualquier Tenedor, o (3) satisfacer cualquier requerimiento, condición o disposición legal.

(c) Cancelación del Listado y Cancelación del Registro de los CBFIs. Aprobar la cancelación del listado de los CBFIs en la BMV o cualquier otra bolsa de valores y/o sistema de negociación, nacional o extranjero y la cancelación del registro de los mismos en el RNV o cualquier otro registro, local o extranjero.

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

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

Cláusula 4.5. Quórum y Requisitos de Votación. (a) Asamblea Ordinaria de Tenedores. (i) Para que una Asamblea Ordinaria de Tenedores se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria deberán estar presentes en la misma los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs en circulación, en el entendido, que si dicho quórum no se cumple y se celebra la Asamblea Ordinaria de Tenedores en virtud de una segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará válidamente instalada con cualesquiera Tenedores que se encuentren presentes en dicha Asamblea

Ordinaria de Tenedores. Cada resolución de una Asamblea Ordinaria de Tenedores podrá ser adoptada por los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs, representados en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores.

(b) Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

(i) Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualesquiera de los asuntos descritos en los incisos (a), (b) y (d) de la Cláusula 4.4 se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en la misma los Tenedores que representen por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación, y las resoluciones podrán ser adoptadas mediante el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs, representados en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores; en el entendido, que si esta Asamblea Extraordinaria de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará válidamente instalada con cualesquiera Tenedores que se encuentren presentes en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Cada resolución de una Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá ser adoptada por los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs representados en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

(ii) Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualquiera de los asuntos descritos en el inciso (c) de la Cláusula 4.4 se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen el 95% o más de los CBFIs en circulación, deberán estar presentes en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores, y cada resolución de dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen el 95% o más de los CBFIs en circulación.

(iii) Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualesquiera de los asuntos descritos en el inciso (e) de la Cláusula 4.4 se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, deberán estar presentes en la misma los Tenedores que representen por lo menos el 50% de los CBFIs en circulación, y las resoluciones podrán ser adoptadas mediante el voto favorable de los Tenedores que representen más 50% de los CBFIs en ella representados.

(c) Asistencia a la Asamblea de Tenedores. Para asistir a una Asamblea de Tenedores, cada Tenedor deberá entregarle al Representante Común las constancias de depósito emitidas por Indeval y las listas de Tenedores emitidas por los intermediarios financieros correspondientes, en su caso, en relación con los CBFIs propiedad de dicho Tenedor, en el lugar especificado por el Representante Común en la convocatoria respectiva, a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores se lleve a cabo. Cada Tenedor podrá ser representado en una Asamblea de Tenedores por un representante debidamente designado, incluyendo mediante carta poder firmada ante dos testigos.

(d) Instalación. Una vez que se instale una Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán retirarse de la misma para evitar su celebración. Respecto de los Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada de conformidad con la Cláusula 4.6, se considerará que no emitieron su voto respecto de los asuntos que se discutan.

Cláusula 4.6. Derechos de Minorías de Tenedores. Además de los derechos de los Tenedores descritos en la Cláusula 4.1(b) los Tenedores tendrán los derechos que se describen a continuación.

(a) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 10% o más de los CBFIS en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplase una Asamblea de Tenedores por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a

una votación sobre cualquier asunto respecto del cual los Tenedores no se consideren suficientemente informados.

(b) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia.

(c) Los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar el nombramiento de 1 miembro propietario del Comité Técnico (y su respectivo suplente), en el entendido, que dicha designación o revocación estará sujeta a lo establecido en el inciso (i) inciso (b) de la Cláusula 5.2.

(d) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de los miembros del Comité Técnico o el Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el presente Contrato, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

Cláusula 4.7. Resoluciones Unánimes por Escrito. No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, una resolución adoptada fuera de una Asamblea de Tenedores con el consentimiento unánime y por escrito de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs en circulación tendrá la misma validez que si dicha resolución hubiera sido adoptada en una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando sea notificada por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

Cláusula 4.8. Actas de la Asamblea de Tenedores. Las actas de cada Asamblea de Tenedores deberán ir firmadas por las personas que actúen como presidente y secretario de la Asamblea de Tenedores, y serán conservadas por el Representante Común. La lista de asistencia firmada por los Tenedores que estuvieron presentes en la Asamblea de Tenedores así como por los escrutadores de la misma, deberá adjuntarse al acta correspondiente. Las actas, y otra información y documentación con respecto a la Asamblea de Tenedores, estarán en posesión del Representante Común y podrán ser consultadas en cualquier momento por el Fiduciario o por los Tenedores, quienes tendrán el derecho, a su propio costo, de solicitar copias de dichos documentos al Representante Común.

Cláusula 4.9. Asamblea Inicial de Tenedores. Lo antes posible, pero en todo caso dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Inicial, el Representante Común deberá convocar a una Asamblea Ordinaria de Tenedores inicial en la cual, entre otras cosas, (a) los Tenedores que tengan derecho a ello, designarán a sus miembros del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) conforme a la Cláusula 5.2(b)(i) de este Contrato o deberán renunciar a dicho derecho, en el entendido que, dicha renuncia será temporal y cualquier Tenedor podrá ejercer nuevamente su derecho a designar a sus miembros del Comité Técnico (ya sus respectivos suplentes) en alguna Asamblea Ordinaria de Tenedores posterior de conformidad con los términos y condiciones

del presente Contrato y (b) dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores deberá confirmar la independencia de los Miembros Independientes designados en dicho momento.

Cláusula 4.10. Convenios de Voto. Cualquier Tenedor podrá celebrar uno o más convenios en relación con el ejercicio de sus derechos de voto en una Asamblea de Tenedores. La celebración de un convenio de ese tipo y sus términos, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán ser notificadas al Fiduciario y al Administrador (con copia para el Representante Común) dentro de los 5 Días Hábles siguientes a la fecha de su celebración (o terminación) y el Fiduciario deberá revelar dicha información al público inversionista a través de la BMV y a través de Emisnet. La existencia y los términos de dicho convenio deberán ser revelados en cada Reporte Anual mientras dicho convenio permanezca vigente y el Fiduciario y el Administrador hayan recibido la notificación correspondiente. Dichos convenios podrán incluir la renuncia de los Tenedores a su derecho de nombrar miembros del Comité Técnico, para lo cual bastará la notificación a que se refiere el presente párrafo, en el entendido que, dichos convenios podrán incluir que la renuncia de los Tenedores de su derecho de nombrar miembros del Comité Técnico podrá ser temporal y podrán ejercer nuevamente su derecho a nombrar a miembros del Comité Técnico en una Asamblea de Tenedores posterior, de conformidad con los términos y condiciones de dichos convenios .

## **SECCIÓN V**

### **COMITÉ TÉCNICO; COMITÉ DE AUDITORÍA; COMITÉ DE PRÁCTICAS CORPORATIVAS; COMITÉ DE INVERSIONES; COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMITÉ DE ENDEUDAMIENTO**

Cláusula 5.1 Comité Técnico. De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la LIC, un comité técnico del fideicomiso (el “Comité Técnico”) se establecerá conforme a lo establecido en la presente Sección y permanecerá en funciones durante la vigencia del presente Contrato.

Cláusula 5.2 Integración del Comité Técnico. El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 miembros propietarios (y de sus respectivos suplentes), de los cuáles al menos 45% deberán ser Miembros Independientes en todo momento.

Por “Miembro Independiente” se entenderá aquella Persona que satisfaga los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV para calificar como independiente con respecto de cada uno del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y de cualquier Fideicomiso de Propiedades (una “Persona Independiente”), y que sea designado como Miembro Independiente al momento de su designación como miembro del Comité Técnico; en el entendido, que la independencia de un miembro del Comité Técnico deberá ser calificada por la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el presente Contrato. Los miembros del Comité Técnico serán designados de acuerdo con lo siguiente.

(a) Integración Inicial del Comité Técnico. El Fideicomitente designará con anticipación a la Sesión Inicial a los miembros iniciales del Comité Técnico (“Miembros Iniciales”). En la Asamblea de Tenedores inicial que se celebre como se establece en la Cláusula 4.9 del presente Contrato, la Asamblea de Tenedores podrá modificar la integración del Comité Técnico conforme a lo previsto en el inciso (b) de esta Cláusula, en el entendido que podrá, de así resolverse, confirmar a los Miembros Iniciales y conformar la independencia de los Miembros Independientes, en su caso.

(b) Integración Posterior del Comité Técnico. En la primer Asamblea de Tenedores los Tenedores designarán a los miembros del Comité Técnico conforme a los términos descritos más adelante; en el entendido, que el Fiduciario bajo ninguna circunstancia podrá designar a un miembro del Comité Técnico, y no tendrá derecho a voto de ninguna naturaleza en el Comité Técnico, pero podrá asistir con voz a las sesiones de dicho Comité Técnico:

(i) Designación por los Tenedores. (A) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan la titularidad del 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación hecha por dichos Tenedores, de 1 miembro del Comité Técnico (y su suplente) por cada 10% de tenencia.

(B) Los Fideicomitentes Adherentes designados en el Anexo C tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de 1 miembro del Comité Técnico (y su suplente) siempre y cuando sean titulares del 5% o más de los CBFIs en circulación. En el caso que dichos Fideicomitentes Adherentes sean titulares de CBFIs adicionales, únicamente tendrán el derecho de designar a miembros adicionales del Comité Técnico en los términos descritos en el inciso (A) anterior. En virtud de lo anterior, dichos Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho de designar a 1 miembro del Comité Técnico (y su suplente) siempre y cuando sean titulares del 5% de los CBFIs en circulación y hasta que tengan el 20% o más de los mismos, en cuyo caso tendrán el derecho de designar a 2 miembros del Comité Técnico (y sus suplentes) y así sucesivamente.

Dichas designaciones y revocaciones deberán realizarse por los Tenedores que tengan derecho a ellas dentro de una Asamblea de Tenedores. Un miembro del Comité Técnico (y su suplente) nombrado de conformidad con el presente numeral (i) podrá ser removido en cualquier momento (pero dentro de una Asamblea de Tenedores) por los Tenedores o el Tenedor que hayan nombrado a dicho miembro (y a su respectivo suplente), excepto que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula 4.4(f) del presente Contrato; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción. El Tenedor o los Tenedores que tengan derecho a nombrar a un miembro del Comité Técnico (y su suplente) de conformidad con esta Cláusula 5.2(b)(i) podrán renunciar en cualquier momento a dicho derecho bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común, en el entendido que, la renuncia de los Tenedores de su derecho de nombrar miembros del Comité Técnico podrá ser temporal y podrán ejercer nuevamente su derecho a nombrar a miembros del Comité Técnico en una Asamblea de Tenedores posterior.

En caso de que, en cualquier momento, un Tenedor o Tenedores que han designado a un miembro del Comité Técnico de conformidad con esta Cláusula 5.2(b)(i) dejan de ser propietarios del 10% requerido de los CBFIs en circulación, dicho Tenedor o Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de dicha situación al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente el Representante Común declarará dicha circunstancia y a partir de dicha fecha, dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico; en el entendido, que después de la fecha en que dicho Tenedor o Tenedores hayan dejado de ser propietarios del 10% requerido de los CBFIs en circulación (y dicha circunstancia sea del conocimiento del Representante Común a través de la notificación correspondiente o por cualquier otro medio), dicho miembro designado (y su suplente), no tendrá derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico, y no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico.

(ii) Propuesta de Designación. Salvo por los miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores conforme al numeral (i) anterior, con por lo menos 15 días naturales previos a cada Asamblea Ordinaria de Tenedores, el Comité de Nominaciones deberá poner a disposición de los Tenedores en las oficinas del Fiduciario y el Representante Común, una lista que contenga los nombres de los miembros, identificando a los Miembros Independientes propuestos, del Comité Técnico que el Comité de Nominaciones propone para ser elegidos por los Tenedores en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores. Al elegir los miembros del Comité Técnico, la Asamblea Ordinaria de Tenedores también confirmará la independencia de los Miembros Independientes propuestos por el Comité de Nominaciones.



En caso de que uno o más miembros propuestos por el Comité de Nominaciones para el Comité Técnico no sean elegidos por dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores, o si uno o más de los miembros del Comité Técnico muere, se vuelva incapaz, es removido, renuncia o, en el caso de Miembros Independientes, pierde su independencia, el Comité de Nominaciones tendrá el derecho, a su entera discreción, de llenar cualquier vacante en cualquier momento con previo aviso por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico, siempre y cuando, tratándose de Miembros Independientes, dichos Miembros Independientes cumplan con los requisitos de independencia establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV; en el entendido, que la designación y, en su caso, la independencia de dichos miembros deberá ser aprobada o calificada por la Asamblea de Tenedores en la siguiente Asamblea Ordinaria de Tenedores, en los términos descritos en el presente Contrato.

(c) Independencia. Cada Miembro Independiente del Comité Técnico deberá (i) al término de cada ejercicio fiscal, y en las demás ocasiones que el Administrador o el Representante Común lo requiera, entregar al Administrador y al Representante Común una confirmación por escrito de que dicho Miembro Independiente continúa siendo una Persona Independiente y (ii) notificar inmediatamente al Administrador y al Representante Común por escrito si dicha Persona deja de ser una Persona Independiente en cualquier momento, en cuyo caso dicho miembro del Comité Técnico dejará, inmediatamente entregada dicha notificación, de ser un Miembro Independiente (dicho miembro permanecerá como un miembro no independiente del Comité Técnico hasta que su nombramiento sea revocado o sea removido de otra manera de conformidad con el presente Contrato). En dicho caso, el Administrador deberá designar con previo aviso por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o secretario), otro Miembro Independiente del Comité Técnico para que la mayoría de los miembros sean Miembros Independientes.

(d) Duración de los Miembros del Comité Técnico. La designación de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes) tendrá una vigencia de 1 año, en el entendido que podrá ser renovada por la Asamblea de Tenedores por periodos iguales o menores.

Cláusula 5.3. Remuneración. Los miembros del Comité Técnico tendrán derecho a remuneración por su actuación como miembros del Comité Técnico, por un monto a ser propuesto por el Administrador y aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea en dinero o retribución en especie; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico tendrán derecho a renunciar a su derecho a ser remunerados en el desempeño de su encargo mediante notificación previa y por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común; y en el entendido, además que la remuneración para los miembros del Comité Técnico inicial deberá ser determinada por el Administrador y deberá ser presentada en la primer Asamblea anual Ordinaria de Tenedores, que deberá discutir, y en su caso, aprobar el pago continuo de dicha remuneración a partir de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores. Adicionalmente, el Fideicomiso, reembolsará los gastos razonables de los miembros de Comité Técnico incurridos por asistir a sesiones del Comité Técnico.

Cláusula 5.4. Deberes y Facultades del Comité Técnico. Cada miembro del Comité Técnico deberá actuar de buena fe y según lo que dicho miembro considere sea el mejor interés del Fideicomiso. Dichos miembros deberán conducir sus acciones diligentemente, y en cumplimiento con los deberes de lealtad y diligencia establecidos en los Artículos 30 a 37 y 40 de la LMV, aplicables al Fideicomiso.

(a) Sesión Inicial del Comité Técnico. Previo a la Emisión Inicial, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión inicial ( la “Sesión Inicial”) en la cual se deberá discutir, y en su caso, aprobar (i) la emisión de los CBFIs Iniciales, (ii) el registro de los CBFIs en el RNV, su listado en la BMV y el depósito

del título o títulos que los representen en Indeval, (iii) los Lineamientos de Inversión iniciales, la Política de Distribuciones inicial y los lineamientos de valuación inicial, (iv) la ratificación de la celebración por parte del Fiduciario del Contrato de Administración, (v) la delegación de facultades al Administrador de conformidad con las obligaciones del Administrador bajo el presente Contrato y el Contrato de Administración, (vi) el otorgamiento por parte del Fiduciario al Administrador de los poderes referidos en el Contrato de Administración los cuales deberán cumplir con lo dispuesto en este Contrato y en la Circular Única de Emisoras, (vii) los lineamientos que serán observados por el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de administración y, según sea el caso, para actos de dominio, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso, (viii) la inversión por el Fideicomiso en Inversiones Permitidas, (ix) la ratificación de la creación de Fideicomisos de Propiedades para la adquisición del Portafolio Inicial y (x) instruir al Fiduciario para adquirir el Portafolio Inicial en los términos instruidos por el Administrador.

(b) Facultades Adicionales del Comité Técnico. El Comité Técnico tendrá la facultad para llevar a cabo todas y cada una las acciones relacionadas con el Fideicomiso y los Fideicomisos de Propiedades no reservadas a la Asamblea de Tenedores, en el entendido, que el Comité Técnico deberá haber delegado una parte de dicha facultad al Administrador precisamente en los términos establecidos en el inciso (a) anterior, en el resto de este Contrato y en el Contrato de Administración, y en el entendido, además, que, el Comité Técnico no tendrá derecho a ejercer dicha facultad delegada al Administrador, en los términos establecidos en el presente Contrato y en el Contrato de Administración. No obstante lo anterior, las siguientes facultades no podrán ser delegadas por el Comité Técnico:

(i) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión o Desinversión por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Propiedades) que representen el 5% o más pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se celebren de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación;

(ii) con la recomendación por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar las políticas de operación con personas relacionadas respecto de los Fideicomisos de Propiedades, del Fideicomitente, así como del Administrador; y discutir y, en su caso, aprobar cualesquiera Operaciones con Personas Relacionadas; en el entendido, que (1) la mayoría de los votos de los Miembros Independientes del Comité Técnico serán requeridos a votar sobre dicho punto, y (2) cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés no tendrá derecho a votar sobre dicho punto;

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

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

(v) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar las políticas contables, control interno y lineamientos de auditoría, aplicables al Fideicomiso y cualesquier cambios a las mismas;

(vi) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar la presentación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso a la Asamblea de Tenedores para su aprobación;

(vii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Política de Distribución y/o modificaciones a la misma, propuestas por el Administrador, en el entendido, que cualquier Política de Distribución deberá cumplir siempre con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR;

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

(ix) con la recomendación previa y por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas, de CBFIs en aquellos supuestos previstos en la Cláusula 3.8, o, en su caso realizar la propuesta y recomendación correspondiente a la Asamblea de Tenedores;

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

(xi) instruir al Fiduciario a revelar cualquier Evento Relevante (según dicho término se define en la LMV y en la Circular Única de Emisoras), incluyendo la celebración de cualquier contrato contrario a la opinión del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Nominaciones, del Comité de Inversiones y del Comité de Endeudamiento;

(xii) discutir y en su caso, aprobar otros asuntos presentados ante el Comité Técnico por el Administrador;

(xiii) discutir y, en su caso, resolver cualesquiera otros asuntos reservados para el Comité Técnico de conformidad con el presente Contrato, la Circular Única de Emisoras y la ley aplicable;

(xiv) (a) monitorear el desempeño del Administrador y de sus funcionarios y empleados conforme al Contrato de Administración, y el desempeño de cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, (b) mantenerse informado con respecto a todos los aspectos materiales de los Activos Inmobiliarios y consultar con el Administrador en relación con los mismos, y (c) solicitar la información y los reportes que considere necesarios, a su entera discreción, para facilitar su vigilancia sobre el Administrador y cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador;

(xv) aprobar (a) la renovación o sustitución de los funcionarios del Administrador en los términos descritos en las Cláusulas 5.11 y 7.1(b)(ii) del presente Contrato y en el Contrato de Administración, (b) el presupuesto anual del Administrador, cualesquiera gastos extraordinarios del Administrador y los consecuentes Gastos del Fideicomiso, y (c) cualquier modificación al Contrato de Administración escuchando, para dichos propósitos, la opinión del Comité de Prácticas;

(xvi) discutir y, en su caso, aprobar de tiempo en tiempo las Políticas de Operación del Programa de Recompra del Fideicomiso y las modificaciones a dichas políticas, mismas que deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables.

**Cláusula 5.5. Información Confidencial.** Cada miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará obligado conforme a las disposiciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 17.5 y, al aceptar su encargo como miembro del Comité Técnico, se considerará que ha reconocido dichas disposiciones de confidencialidad y ha aceptado obligarse conforme a las mismas.

Cláusula 5.6. Convenios de Voto. Un miembro del Comité Técnico podrá celebrar uno o más convenios en relación con el ejercicio de sus derechos de voto en una sesión del Comité Técnico. La celebración de un convenio de ese tipo y sus términos, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán ser notificadas al Fiduciario con copia al Representante Común dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración (o terminación) y el Fiduciario deberá revelar dicha información al público inversionista a través de la BMV y Emisnet. La existencia y los términos de dicho convenio deberán ser revelados en cada Reporte Anual mientras dicho convenio permanezca vigente y haya sido notificado por escrito al Fiduciario.

Cláusula 5.7. Procedimientos para Sesiones del Comité Técnico.

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

(b) Quórum y Requisitos de Votación. Para que una sesión del Comité Técnico sea válidamente instalada, más del 50% de sus miembros o sus respectivos suplentes (con derecho a voto) deberán estar presentes en la sesión y cada resolución deberá ser adoptada por el voto favorable de más del 50% de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) presentes en dicha sesión que tengan derecho de voto sobre el punto en discusión. Cada miembro (o su suplente) con derecho a votar sobre un punto en discusión tendrá derecho a un voto. El Presidente del Comité Técnico tendrá voto de calidad en caso de empate. Cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés respecto de cualquier decisión presentada al Comité Técnico para su discusión y aprobación deberá abstenerse de votar, y no tendrá derecho de voto, respecto de dicha decisión, y dicho miembro no deberá considerarse en el conteo para efectos de los quóruns descritos en el presente inciso (b).

(c) Nombramiento del Presidente y Secretario. En tanto que los Fideicomitentes Adherentes señalados en el Anexo C mantengan el derecho de designar a 1 miembro del Comité Técnico conforme a lo señalado en la Cláusula 5.2(b)(i)(B), dichos Fideicomisarios Adherentes deberán nombrar a un miembro del Comité Técnico como presidente del Comité Técnico (el “Presidente”) y a otra persona que no requerirá ser miembro del Comité Técnico como secretario del Comité Técnico (el “Secretario”); en el entendido que, en caso de que los Fideicomisarios Adherentes no mantengan el derecho a designar a 1 miembro del Comité Técnico conforme a lo señalado anteriormente, el Presidente y el Secretario del Comité Técnico serán nombrados por los miembros del Comité Técnico. En caso de que el Presidente o el Secretario no estén presentes en una sesión del Comité Técnico por cualquier razón, previo al comienzo de dicha sesión, los demás miembros del Comité Técnico presentes en dicha sesión nombrarán por mayoría a un miembro del Comité Técnico para que actúe como presidente de dicha sesión, y a otra Persona que no requerirá ser miembro del Comité Técnico para que actúe como secretario de dicha sesión.

(d) Actas de Sesión. El Secretario de una sesión del Comité Técnico preparará un acta de sesión en la cual se reflejarán las resoluciones adoptadas en dicha sesión y la cual deberá ser firmada por el

Presidente y el Secretario de dicha sesión. El Secretario será el responsable de conservar el acta de sesión firmada de cada sesión del Comité Técnico, así como los demás documentos presentados a los miembros del Comité Técnico en dicha sesión, y también será responsable de enviar una copia de dichas actas al Fiduciario y al Representante Común.

(e) Asistencia a las Sesiones. Las sesiones del Comité Técnico podrán ser celebradas por teléfono, videoconferencia o cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real y dichas comunicaciones podrán ser grabadas. En cualquier caso, el Secretario de la sesión registrará, en el acta de la sesión, la asistencia de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) para verificar que el quórum requerido haya sido alcanzado.

(f) Resoluciones Unánimes Escritas. No obstante las disposiciones anteriores, una resolución del Comité Técnico adoptada fuera de una sesión del Comité Técnico mediante el consentimiento unánime por escrito de todos los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) con derecho a votar sobre dicha resolución, siempre que sea confirmada por escrito, tendrá la misma validez que si dicha resolución hubiera sido válidamente adoptada en una sesión del Comité Técnico. Una copia de las resoluciones adoptadas deberá ser enviada por el Secretario al Fiduciario y al Representante Común.

(g) Otros Representantes. Cada uno del Fiduciario, el Administrador y el Representante Común tendrá derecho a nombrar a uno o más representantes para que asistan a cualquier sesión del Comité Técnico con voz pero sin derecho a voto en dicha sesión. Además, el Comité Técnico podrá invitar a otras Personas a las sesiones del Comité Técnico como observadores con voz pero sin voto.

(h) Disidencia de Miembros Independientes. En caso de que la mayoría de los Miembros Independientes haya votado en contra de una resolución que haya sido válidamente adoptada por el Comité Técnico, dicha circunstancia deberá ser revelada al público inversionista a través de la BMV y Emisnet.

(i) Sustitución y Muerte. Los miembros del Comité Técnico solo podrán ser sustituidos en su ausencia por sus respectivos suplentes; en el entendido, que la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico deberá resultar en la terminación automática de su cargo y su suplente, si lo hay, lo sustituirá como miembro propietario hasta que la Persona que lo haya designado o el Administrador, de manera temporal conforme a lo previsto en la Cláusula 5.2 anterior designe a un nuevo miembro propietario y su suplente o ratifique el nombramiento del miembro suplente como miembro propietario o como suplente, según sea el caso.

Cláusula 5.8. Comité de Auditoría. El Comité Técnico nombrará al menos a 3 Miembros Independientes para que formen un comité de auditoría (el "Comité de Auditoría"). Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Auditoría serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Auditoría tendrá las siguientes facultades:

(a) discutir y, en su caso, aprobar la designación, remoción y/o sustitución del Auditor Externo; en el entendido, que el Auditor Externo inicial será Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., y en el entendido, además, que cualquier Auditor Externo sustituto deberá ser un despacho de contadores públicos reconocido internacionalmente independiente del Administrador y del Fiduciario;

(b) evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo;

(c) discutir los estados financieros del Fideicomiso preparados de conformidad con la

Cláusula 14.2 con las Personas que prepararon dichos estados financieros y, en caso de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico que los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso sean presentados a la Asamblea de Tenedores para su aprobación;

(d) solicitar del Administrador, del Fiduciario o de cualesquier otras Personas con responsabilidades en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, cualesquier reportes relacionados con la preparación de los estados financieros del Fideicomiso;

(e) investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso;

(f) recibir cualquier comentario o queja de los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico o cualesquier otros terceros interesados en relación con los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación;

(g) reunirse, según se considere apropiado, con los funcionarios correspondientes del Administrador, el Representante Común y el Fiduciario;

(h) discutir y, en su caso, recomendar la aprobación de las políticas contables aplicables al Fideicomiso, o cualesquier cambios a las mismas, al Comité Técnico; e

(i) informar al Comité Técnico del estado de su control interno, de los procedimientos de auditoría y cumplimiento, incluyendo cualesquier situaciones irregulares que sean identificadas.

Cláusula 5.9. Comité de Prácticas Corporativas. El Comité Técnico designará al menos a 3 Miembros Independientes para formar un comité de prácticas corporativas (el “Comité de Prácticas” o el “Comité de Prácticas Corporativas”). Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Prácticas serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Prácticas tendrá las siguientes facultades:

(a) expresar su opinión al Comité Técnico (i) sobre Operaciones con Personas Relacionadas que estén siendo consideradas por el Comité Técnico, y (ii) sobre la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas, de CBFIs en aquellos supuestos previstos en la Cláusula 3.8;

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

(c) revisar el presupuesto anual de gastos del Administrador (incluyendo gastos de nómina) y cualquier cantidad de gastos extraordinarios en exceso del presupuesto anual de gastos del Administrador y su impacto en los Gastos del Fideicomiso y hacer una recomendación de aprobación de dicho presupuesto al Comité Técnico;

(d) recibir del Administrador cualquier solicitud de modificación del Contrato de Administración y hacer una recomendación al Comité Técnico respecto de la aprobación o negativa de aprobación de dicha solicitud; y

(e) evaluar el desempeño del Administrador y de los funcionarios del Administrador y recomendar al Comité Técnico la renovación o sustitución, cada 3 años (empezando a partir de la fecha del Contrato de Administración) o en cualquier momento (tratándose de aquellos supuestos previstos en el Contrato de Administración) de los funcionarios principales del Administrador.

Cláusula 5.10. Comité de Inversiones. El Comité Técnico designará al menos a 3 miembros para formar un comité de inversiones (el “Comité de Inversiones”), cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Inversiones serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Inversiones sesionara cada vez que sea necesario recomendar una Inversión o Desinversión que deba ser aprobada por el Comité Técnico en términos de la Cláusula 5.4(b)(i) del Fideicomiso o bien que dicha Inversión o Desinversión sea celebrada con Personas Relacionadas. Las recomendaciones del Comité de Inversión incluirán (i) la recomendación sobre cualquier gasto significativo en asesores externos, y (ii) la recomendación sobre los términos y condiciones generales para la firma de acuerdos definitivos respecto de Inversiones y Desinversiones. Asimismo y en adición a la autorización del Comité de Prácticas, cualquier Inversión o Desinversión con Personas Relacionadas deberá de ser objeto de recomendación por el Comité de Inversiones. Una vez que se haya hecho una recomendación sobre una Inversión o Desinversión por el Comité de Inversiones, el Administrador buscará, en caso de ser necesario, la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en las Cláusulas 4.3 y 5.4 de este Contrato.

Cláusula 5.11. Comité de Nominaciones. El Comité Técnico designará al menos a 3 miembros para formar un comité de nominaciones (el “Comité de Nominaciones”), el cual estará integrado de cuando menos dos Miembros Independientes y el Presidente del Comité Técnico. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Nominaciones serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Nominaciones sesionará cada vez que sea necesario, pero cuando menos una vez al año, con por lo menos 15 días naturales previos a cada Asamblea Ordinaria de Tenedores, para proponer a la Asamblea Ordinaria de Tenedores una lista que contenga los nombres de los miembros, identificando a los Miembros Independientes propuestos, del Comité Técnico que dicho Comité de Nominaciones proponga para ser elegidos por los Tenedores en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea por renuncia, destitución, terminación de su encargo o por cualquier otra razón.

Cláusula 5.12. Comité de Endeudamiento. El Comité Técnico designará al menos a 3 miembros para formar un comité de endeudamiento (el “Comité de Endeudamiento”), cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Endeudamiento serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Endeudamiento tendrá las siguientes facultades:

(a) vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomiso asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable y la Circular Única de Emisoras; e

(b) informar oportunamente el ejercicio de su facultad al Comité Técnico, así como de cualquier incumplimiento a lo establecido en la normatividad aplicable.

## **SECCIÓN VI**

### **EL REPRESENTANTE COMÚN**

Cláusula 6.1. Aceptación del Nombramiento. El Representante Común acepta su designación como representante común de los Tenedores y de los Tenedores de Cebures en virtud de la celebración de este Contrato y de cada Título o cada Título de Cebures, en los términos del artículo 64, fracción XIII, 68 y 69 de la LMV, a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, quien acepta la designación y se obliga a su fiel desempeño y en actuar de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato.

Cláusula 6.2. Obligaciones del Representante Común. (a) El Representante Común con

fundamento en el artículo 68 de la LMV tendrá las obligaciones, derechos y facultades previstos en la LMV (incluyendo, sin limitación, aquellos incluidos en el Artículo 64 y 69 de la LMV), en la LGTOC (en lo que resulte aplicable incluyendo sin limitar los artículos 216 y 217 fracciones VIII y X a XII y demás aplicables), en cada Título, en cada Título de Cebures y en este Contrato. En cualquier circunstancia no prevista en cada Título, en cada Título de Cebures, en el presente Contrato, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda. El Representante Común representa a los Tenedores o a los Tenedores de Cebures en su conjunto y no a cualquiera de ellos individualmente. El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones, sin perjuicio de que en el suplemento, Título correspondiente a cada Emisión, y Título de Cebures correspondiente a cada Emisión de Cebures al amparo del programa multivalor, se puedan establecer derechos y obligaciones diferentes a los aquí previstos:

(i) Incluir su firma autógrafa en cada Título y en cada Título de Cebures que documente los Cebures;

(ii) verificar la constitución del Fideicomiso;

(iii) verificar la existencia y el estado que guarde el Patrimonio del Fideicomiso;

(iv) verificar el cumplimiento del destino de los fondos;

(v) verificar, a través de la información que se le proporcione, el cumplimiento del Fiduciario y del Administrador con sus respectivas obligaciones conforme al presente Contrato, cada Título o cada Título de Cebures y el Contrato de Administración, e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario y/o solicitar al Fiduciario que inicie cualquier acción en contra del Administrador, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda;

(vi) Solicitar del Fiduciario y/o del Administrador toda la información y documentación en su posesión que sea necesaria para el cumplimiento por parte del Representante Común de sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, con los CBFIs y con los Cebures en el entendido, que el Fiduciario, el Administrador y demás partes conforme a los Documentos de la Operación, proporcionarán la información y documentación relacionada con el Contrato de Fideicomiso y con los CBFIs según les sea requerida por el Representante Común para los fines anteriores;

(vii) obligación de rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, o al momento de concluido su encargo;

(viii) notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier incumplimiento del Fiduciario o retraso en el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso;

(ix) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores y las Asambleas de Tenedores de Cebures cuando la legislación aplicable o los términos de cada Título o Título de Cebures y/o del presente Contrato así lo requieran, y solicitar al Fiduciario convocar a las Asamblea de Tenedores cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores o Tenedores de Cebures con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores o Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda;

(x) desarrollar todas las actividades necesarias o deseables con el fin de cumplir con cualquier



resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores o Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda;

(xi) representar a los Tenedores y Tenedores de Cebures ante el Fiduciario Emisor o ante cualquier autoridad;

(xii) en su caso, publicar las tasas de interés de los Cebures conforme a lo establecido en cada Título de Cebures;

(xiii) ejercer las acciones y derechos que correspondan al conjunto de Tenedores de Cebures, para el pago de principal e intereses vencidos y no pagados a éstos por el Fiduciario Emisor, según sea el caso, sin perjuicio de otras facultades que las leyes le confieran;

(xiv) otorgar y celebrar, en nombre de los Tenedores o Tenedores de Cebures, y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores o Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Fiduciario Emisor;

(xv) actuar frente al Fiduciario Emisor como intermediario respecto de los Tenedores de Cebures, para el pago a éstos últimos de los intereses y amortizaciones correspondientes;

(xvi) actuar frente al Fiduciario Emisor como intermediario respecto de los Tenedores de Cebures para el pago de principal e intereses vencidos y no pagados;

(xvii) actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores o los Tenedores de Cebures, y rendir cuentas de su administración, cuando le sean solicitadas por los Tenedores o los Tenedores de Cebures o al momento de concluir su encargo;

(xviii) calcular y publicar a través de Emisnet o de los medios que la BMV determine para tal efecto, las tasas de interés de los Cebures, avisos de pago de intereses y amortización del principal conforme a los Cebures, así como informar por escrito al Fiduciario Emisor, a CNBV y al Indeval (o por los medios que estos determinen), conforme al Título de Cebures;

(xix) en general, llevar a cabo todos los actos y cumplir con las obligaciones, y ejercer todas las facultades, del Representante Común según se establezca en la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y las prácticas bursátiles de mercado aplicables.

(b) Asimismo, el Representante Común ejercerá todas las funciones y obligaciones que le son atribuibles conforme a la LGTOC, la LMV y demás legislación aplicable. De conformidad con el artículo 68 de la Circular Única, el Representante Común deberá ejercer las acciones y derechos que correspondan al conjunto de los Tenedores o Tenedores de Cebures para el pago por el Fideicomiso de las cantidades a que tengan derecho de conformidad con cada Título o Títulos de Cebures y los demás Documentos de la Operación.

(c) Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores o Tenedores de Cebures de conformidad con los términos establecidos en este Contrato, el Título o Título de Cebures respectivo y los demás documentos de los que sea parte o la legislación aplicable, serán obligatorios para los Tenedores o Tenedores de Cebures y se considerarán como aceptados por los mismos.

(d) El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el presente Contrato, cada Título, el Contrato de Administración, y en su caso, cualquier contrato de

garantía y/o apoyo crediticio por parte del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y demás partes de los documentos referidos (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos previstas en los mismos que no tengan injerencia directa con las Distribuciones y cualquier otro pago que deba ser realizado a los Tenedores conforme a los CBFIs o el pago de los Cebures) así como el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso. Para ello el Representante Común tendrá derecho de solicitar por escrito la información y documentación que considere necesaria al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador, a las demás partes de los documentos referidos, así como a sus auditores externos, asesores legales o a aquellas personas que les presten servicios relacionados con los CBFIs, con los Cebures, o con el Patrimonio del Fideicomiso y los mismos estarán obligados a entregar y/o causar que le sea entregada la información y documentación que al efecto sea solicitada por el Representante Común en los plazos que este les solicite para el cumplimiento de sus funciones de verificar el cumplimiento de las obligaciones anteriormente señaladas.

En ese sentido el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y dichos prestadores de servicios tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior, y en los plazos y periodicidad que éste último les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, Desinversiones, financiamientos y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que se precise, en el entendido que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores o de los Tenedores de Cebures sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y en el entendido, además, que los Tenedores o los Tenedores de Cebures estarán obligados a tratar dicha información de manera confidencial y a guardar la debida reserva respecto de la misma. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir a sus auditores externos, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información que éste les solicite conforme a lo aquí señalado. El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el presente párrafo, una vez cada 6 (seis) meses y en cualquier otro momento que lo considere necesario, mediando notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva.

Lo anterior en el entendido que, en caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada y en los tiempos señalados, o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Contrato, cada Título o Título de Cebures y/o el Contrato de Administración correspondientes a cargo de las partes de los mismos, deberá de solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público inversionista a través de la publicación de un evento relevante dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del Fideicomiso cualesquier incumplimientos o retrasos en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario como del Fideicomitente, del Administrador, o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los CBFIs o con los Cebures o con el Patrimonio del Fideicomiso, que por cualquier medio se haga del conocimiento del Representante Común, en el entendido que tal revelación no se considerará que infringe obligación de confidencialidad alguna.

En el entendido que si el Fiduciario omite 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 propio Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante de forma inmediata.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, la Asamblea de Tenedores o la

Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, podrá ordenar al Representante Común, o el propio Representante Común tendrá el derecho a solicitar a dicho órgano, la contratación, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso (como Gasto del Fideicomiso) de cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la legislación aplicable, en cuyo caso el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, al respecto y, en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda; en el entendido que si la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, no aprueba dicha contratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos que anteceden, éste deberá previa autorización de la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común con la aprobación de la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, en un plazo que no deberá de exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción. En el entendido que si la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, autoriza la contratación de dichos terceros pero no existen recursos suficientes para tales efectos se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos en los demás estados de México, con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o los Tenedores de Cebures.

Ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente (el “Personal”) de este, serán responsables de la suficiencia de los bienes y recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de las obligaciones de pago de los Cebures. De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni de su Personal supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del despacho de contadores o del Auditor Externo.

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

Atendiendo a la naturaleza de los CBFIs, que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni el Personal de éste, serán responsables de las decisiones de inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del resultado de las Inversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados y tampoco deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro

tipo que conlleve cada Inversión u operación, en el entendido, que el Representante Común estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, información relativa a estos temas.

El Representante Común deberá rendir cuentas de su actuación, cuando le sean solicitadas por la asamblea general de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures o al momento de concluir su encargo.

El Fideicomiso (exclusivamente con activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este baste y alcance) indemnizará y sacará en paz y a salvo al Representante Común, así como a sus funcionarios, 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, que directa o indirectamente se hagan valer con motivo o por consecuencia de actos realizados por el Representante Común o por cualquiera de las personas referidas en cumplimiento del presente Contrato y la defensa del Patrimonio del Fideicomiso (salvo que cualquiera de los anteriores sea consecuencia de dolo, negligencia o mala fe del Representante Común o de cualquiera de las personas señaladas, cuando así lo determine en sentencia firme la autoridad judicial competente o cuando el Representante Común y/o cualquiera de las personas señaladas lleve a cabo cualquier acto no autorizado por el presente Contrato o la ley aplicable) o por cualesquiera reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el Patrimonio del Fideicomiso o con el presente Contrato, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra autoridad, ya sea de carácter local o federal, de la República Mexicana o extranjeras.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores o Tenedores de Cebures, en términos de cada Título o Título de Cebures o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán aceptados por los Tenedores o Tenedores de Cebures.

(e) El Representante Común podrá ser destituido, removido o sustituido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores o Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, en términos de lo dispuesto por el artículo 220 de la LGTOC; en el entendido, de que dicha destitución, remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

(f) Cualquier institución que actúe como representante común conforme al presente Contrato podrá renunciar como representante común de los Tenedores en los casos especificados en, y de conformidad con, las disposiciones del Artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá proporcionar al Administrador y al Fiduciario con no menos de 60 días naturales de anticipación un aviso por escrito de dicha renuncia, y en cualquier caso dicha renuncia no entrará en vigor hasta que el representante común sustituto haya sido nombrado por la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, y dicho representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

(g) 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 los actos y funciones que puede o debe llevar a cabo.

(h) El Representante Común no es parte del Comité Técnico y no tiene derecho a nombrar un miembro del Comité Técnico, pero tendrá derecho a asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho a voto. En consecuencia, el Representante Común no tendrá ninguna responsabilidad con respecto a las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico.

Como contraprestación por sus servicios bajo el presente Contrato, el Representante Común tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el IVA) establecidos en la carta convenio a ser celebrada entre el Administrador y el Representante Común. Los honorarios del Representante Común constituirán Gastos de Emisión o Gastos del Fideicomiso, según sea el caso.

## **SECCIÓN VII**

### **EL ADMINISTRADOR**

Cláusula 7.1. Contrato de Administración. (a) Una vez que se constituya el Administrador conforme a las instrucciones del Fideicomitente, el Administrador será el administrador del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios, con las responsabilidades y obligaciones que le serán delegadas por el Comité Técnico bajo los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.

Las partes reconocen que el Administrador será una sociedad cuyas partes sociales serán en su mayoría propiedad del Fiduciario (pudiendo una parte social ser propiedad del Fideicomitente), por lo que la Administración principal del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios en todo momento se llevará a cabo por el propio Fideicomiso a través del Administrador. El Administrador podrá contratar a cualquier tercero prestador de servicios que sea necesario, adecuado o conveniente para llevar a cabo o para cumplir con los Fines del Fideicomiso en el entendido que en ningún caso podrá delegar sus funciones de principal administrador del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios según las mismas se establecerán en el Contrato de Administración.

(b) El Fiduciario celebrará con el Administrador un Contrato de Administración en los términos que le señale el Fideicomitente (el "Contrato de Administración") con las características principales que se describen a continuación.

(i) El Contrato de Administración tendrá una vigencia equivalente a la duración del Fideicomiso.

(ii) Considerando que el Administrador será una sociedad mayoritariamente propiedad del Fiduciario, el Administrador no podrá ser sustituido como administrador del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios. Sin embargo, el Comité Técnico, oyendo la opinión del Comité de Nominaciones podrá renovar o sustituir a los funcionarios del Administrador en aquellas fechas y momentos establecidos en el Contrato de Administración.

(iii) El Fiduciario pagará al Administrador, aquellas cantidades que el Administrador le indique de manera mensual dentro de los términos previstos en el Contrato de Administración y siempre y cuando dichas cantidades no excedan, en más del 20%, aquellas cantidades presupuestadas en el presupuesto anual del Administrador aprobado por el Comité Técnico en los términos del presente Contrato, en el entendido que de excederse en un monto superior, el Administrador deberá de someter dichos gastos adicionales al Comité de Prácticas para su revisión y su aprobación por parte del Comité Técnico.

(iv) Sin perjuicio de su facultad de contratar a terceros prestadores de servicios, el Administrador deberá de cumplir con sus obligaciones establecidas en el Contrato de Administración relacionadas con la administración del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios, principalmente con su propio personal.

(v) El propio Administrador administrará la propiedad del Fiduciario sobre las partes sociales de las cuales sea titular en el capital del Administrador, incluyendo el que, a través de sus funcionarios, se ejerza el voto del Fiduciario como socio en el Administrador para todos los efectos aplicables.

## **SECCIÓN VIII EL FIDUCIARIO**

Cláusula 8.1. Facultades del Fiduciario. El Fiduciario tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso, de conformidad con los términos del Artículo 391 de la LGTOC; en el entendido, que el Fiduciario deberá actuar en todo momento de conformidad con los términos del presente Contrato y de conformidad con las instrucciones de aquellas Personas autorizadas para dar dichas instrucciones de conformidad con el presente Contrato, como un buen pater familias. En la medida en la que una situación específica no esté contemplada expresamente por las disposiciones de este Contrato, el Fiduciario podrá actuar conforme a las instrucciones del Administrador.

Cláusula 8.2. Límites de Responsabilidad. (a) El Fiduciario no será responsable ni asume obligación o responsabilidad alguna excepto por (i) la responsabilidad derivada de cualquier incumplimiento de cualquier ley aplicable, (ii) la responsabilidad derivada de cualquier incumplimiento al amparo del presente Contrato, y (iii) la responsabilidad de negligencia, fraude, mala fe o dolo según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente. El Fiduciario no será responsable de:

(i) actos u omisiones del Fiduciario que sean consistentes con los términos del presente Contrato, que se lleven a cabo por el Fiduciario para cumplir con los fines del presente Contrato o que se lleven a cabo en cumplimiento de las instrucciones de aquellas Personas autorizadas para dar dichas instrucciones de conformidad con este Contrato (incluyendo al Representante Común y al Administrador);

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

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

(iv) cualquier declaración hecha en el presente Contrato por las demás partes del mismo o en cualquier documento relacionado con el presente Contrato.

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

(c) Salvo que se disponga lo contrario en el presente Contrato o conforme a la legislación o normatividad aplicables, el Fiduciario no responderá con su propio patrimonio por sus obligaciones conforme al presente Contrato.

Cláusula 8.3 Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. (a) Si el Fiduciario tiene conocimiento de cualquier incumplimiento o violación conforme a los términos del presente Contrato, conforme a los CBFIs o si recibe una notificación judicial, administrativa o de cualquier otra naturaleza de una demanda, disputa o reclamación en relación con el presente Contrato o con los CBFIs o si por cualquier razón resultare necesario defender el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común de dicho evento o de la recepción de dicha

notificación, dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a la fecha en que haya sido de su conocimiento o de la fecha en la que haya recibido la notificación correspondiente (según sea aplicable); en el entendido, que sujeto a las disposiciones de esta la Cláusula, la entrega de dicha notificación no liberará al Fiduciario de cualquier responsabilidad.

(b) Cuando ocurra cualquiera de los casos descritos en el inciso (a) anterior o en caso de que el Administrador así lo instruya por escrito y de acuerdo a lo estipulado en el presente Contrato, el Fiduciario otorgará un poder general o especial conforme a los términos o condiciones especificados por el Administrador y a favor de los apoderados que el Administrador designe por escrito, bajo la responsabilidad del Administrador y sin responsabilidad para el Fiduciario, para llevar a cabo la defensa del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que si el Administrador se rehúsa a adoptar las medidas y las acciones necesarias para defender el Patrimonio del Fideicomiso o no designe a las Personas o entidades a las que deban otorgárseles dichos poderes, o no proponga las medidas y acciones requeridas para la protección del Patrimonio del Fideicomiso, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la recepción de la notificación descrita en el inciso (a) anterior, el Fiduciario deberá entregar por escrito una notificación informando dicha negativa al Representante Común (con una copia al Administrador) y deberá otorgar a las Personas o entidades designadas por escrito por el Representante Común, los poderes necesarios a fin de que dichas Personas o entidades designadas mediante instrucción por escrito por el Representante Común, los poderes requeridos para la protección del Patrimonio del Fideicomiso. Todos los honorarios y otros gastos que resulten de cualquier demanda o defensa serán pagados del Patrimonio del Fideicomiso sin responsabilidad para el Fiduciario de conformidad con, y sujeto a, las excepciones previstas en la Cláusula 8.2(a).

(c) Una vez que ocurra cualquiera de los eventos descritos en el inciso (a) anterior y el Administrador o el Representante Común no nombre o designe a una Persona para defender el Patrimonio del Fideicomiso y/o lleve a cabo cualesquier otras acciones apropiadas en los términos anteriores y a juicio del Fiduciario sea probable que la falta de defensa o acción resulte en un efecto adverso significativo o, en caso de emergencia la falta de atención inmediata pudiere tener un efecto adverso significativo o que, en la opinión del Fiduciario, de otra forma comprometa el Patrimonio del Fideicomiso; entonces, en ese caso, el Fiduciario, sin responsabilidad, excepto en caso de negligencia, fraude, mala fe o dolo según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente, otorgará los poderes que se requieran para llevar a cabo dicha defensa o las acciones necesarias, a la Persona o Personas que el Fiduciario considere apropiado a su sola discreción y dará las instrucciones necesarias o llevará a cabo cualquier otro acto que considere apropiado para la defensa efectiva del Patrimonio del Fideicomiso, hasta el momento en que el Administrador (o, en su defecto, el Representante Común) designe o nombre y entregue las instrucciones por escrito que sean apropiadas en relación con dicha defensa o acciones.

(d) El Fiduciario no será responsable por los actos de los apoderados que designe conforme a los términos de la presente Cláusula o del pago de sus honorarios o gastos de sus propios fondos, excepto en los casos en que dichos honorarios o gastos resulten de la negligencia, fraude, mala fe o dolo del Fiduciario según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente.

(e) En caso que dicha acción resulte en una sentencia o resolución judicial desfavorable al Fideicomiso o al Fiduciario, los costos y gastos documentados serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; excepto en caso de negligencia, fraude mala fe o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente. Esta disposición se transcribirá en los poderes que el Fiduciario otorgue. El Fiduciario no será responsable de sus propios fondos de dichos costos y gastos, si el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente para cubrir dichos costos y gastos.

(f) Salvo por los costos y gastos que resulten de la negligencia, fraude, mala fe o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente, el Fiduciario no estará obligado a realizar desembolso alguno o a incurrir en gasto alguno con cargo a su propio patrimonio. Cualquier desembolso o costo documentado que esté obligado a hacer en el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso serán pagados con el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad para el Fiduciario si el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente para cubrir dichos costos y gastos; excepto en los casos en que sea resultado de la negligencia, mala fe, fraude, o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente.

(g) No obstante lo anterior, y salvo que en el presente Contrato se disponga lo contrario, el Fiduciario, sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y apoderados:

(i) podrán, previa instrucción por escrito del Fideicomitente y/o del Administrador y conforme a los términos del presente Contrato, consultar con cualquier asesor legal, contable o fiscal (el “Asesor Legal, Contable y Fiscal”) o con cualquier otro experto que determinen consultar a su discreción para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; en el entendido, que cualesquier costos y gastos en relación con los mismos deberán ser pagados con el Patrimonio del Fideicomiso como parte de los Gastos del Fideicomiso; y

(ii) no serán responsables de determinar o investigar el cumplimiento o desempeño de las demás partes del presente Contrato, con cualesquiera de sus términos o condiciones o de cualquiera de las obligaciones asumidas por las demás partes de conformidad con el presente Contrato.

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

Cláusula 8.4. Acceso. El Fiduciario conviene que, previa notificación entregada con 3 Días Hábiles de anticipación, permitirá a cualquier representante autorizado del Administrador, del Comité Técnico o del Representante Común, durante las horas de negocio normales del Fiduciario, examinar y auditar los libros de contabilidad, registros, reportes y otros documentos y material del Fiduciario en relación con (a) el cumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones conforme al presente Contrato, (b) cualesquiera pagos de comisiones o gastos del Fiduciario en relación con dicho cumplimiento, y (c) cualquier demanda hecha por el Fiduciario conforme al presente Contrato. Adicionalmente, el Fiduciario permitirá a dichos representantes autorizados sacar copias y extractos de cualquiera de dichos libros y registros, y discutir dicha información con los directivos y empleados del Fiduciario. Cada uno del Administrador, los miembros del Comité Técnico y el Representante Común, se obliga y causará que sus representantes autorizados, mantengan como confidencial dicha información, excepto en los casos en que la divulgación sea requerida por la ley aplicable y excepto que el Administrador, los miembros del Comité Técnico o el Representante Común, según sea el caso, determinen que tal divulgación sea realizada de conformidad con sus obligaciones conforme al presente Contrato. El Fiduciario mantendrá los libros, registros, reportes y demás documentos y materiales apropiados para el periodo correspondiente, según se requiera, conforme a la legislación aplicable.

Cláusula 8.5. Información de Terceros. El Fiduciario no será responsable por la veracidad y calidad de la información proporcionada al Fiduciario por el Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común, los Tenedores o cualquier tercero. En caso que el Fiduciario proporcione a cualquier Persona información preparada por el Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común o los Tenedores o cualquier agente de los mismos, no será responsable por la veracidad de



dicha información. Si la información proporcionada al Fiduciario es inconsistente con la información que el Fiduciario tiene en su posesión, el Fiduciario deberá notificar a las partes de dicho evento.

Cláusula 8.6. Libros y Registros. El Fiduciario estará obligado a mantener los libros y registros que sean requeridos conforme a la legislación aplicable. El Fiduciario podrá, adicionalmente, mantener los registros e información adicionales que sean requeridos conforme al presente Contrato a través del Administrador.

Cláusula 8.7. Información a la BMV. (a) El Fiduciario le proporcionará a la BMV, a través de la Persona que designe por escrito, la información a que se hace referencia en la Regla 4.033.00, 4.033.07, 4.033.09 y demás aplicables del Reglamento Interior de la BMV, así como su consentimiento de tal manera que en caso de incumplir con dicha obligación, se impongan medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios establecidos en el Título Décimo Primero de dicho Reglamento Interior de la BMV. La información a la que se refiere la presente Cláusula deberá reflejar la información del Fideicomiso de manera consolidada con los Fideicomisos de Propiedades de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras cuando así lo permitan las normas contables aplicables, incluyendo IFRS.

(b) El Representante Común y el Comité Técnico tendrán facultades para supervisar el cumplimiento del Fiduciario con las obligaciones establecidas en esta Cláusula, por lo que el Fiduciario deberá proporcionar copia de la documentación que le sea solicitada para dichos propósitos.

Cláusula 8.8. Renuncia del Fiduciario. Sujeto a lo previsto en las Cláusulas 8.10 y 8.11, el Fiduciario podrá renunciar como fiduciario del Fideicomiso mediante notificación por escrito entregada al Administrador y al Representante Común al menos 60 días naturales antes de la fecha efectiva de dicha renuncia, y sólo en los casos establecidos en el Artículo 391 de la LGTOC (incluyendo, en caso de falta de pago de gastos y/u honorarios fiduciarios). Inmediatamente después de que la notificación de renuncia del Fiduciario sea recibida por el Administrador y el Representante Común, se convocará a una Asamblea Ordinaria de Tenedores para designar al fiduciario sucesor; en el entendido, que el Fiduciario que renuncia no dejará de ser el Fiduciario conforme a este Contrato hasta que el Fiduciario sustituto celebre el reconocimiento a que se hace referencia en la Cláusula 8.11(b).

Cláusula 8.9. Remoción del Fiduciario. De conformidad con el tercer párrafo del Artículo 385 de la LGTOC y lo previsto en la Cláusula 8.10 siguiente, el Fiduciario podrá ser removido con o sin causa por medio de una notificación por escrito entregada al Fiduciario con por lo menos 60 días naturales de anticipación a la fecha efectiva de dicha remoción (i) por el Administrador con el consentimiento de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, o (ii) por la Asamblea Ordinaria de Tenedores mediante una notificación al Administrador. El Administrador o la Asamblea Ordinaria de Tenedores designarán a un Fiduciario sustituto, el cual deberá ser aceptable para el Administrador (si la Asamblea Ordinaria de Tenedores entregó dicha notificación) o la Asamblea Ordinaria de Tenedores (si el Administrador entregó dicha notificación). El Fiduciario no dejará de ser el Fiduciario conforme a este Contrato hasta que el Fiduciario sustituto celebre el documento de reconocimiento a que se hace referencia en la Cláusula 8.11(b).

Cláusula 8.10. Obligaciones del Fiduciario a la Terminación. (a) En caso de que el Fiduciario deje de actuar como fiduciario del Fideicomiso debido a la terminación anticipada de sus obligaciones de conformidad con la Cláusula 8.8 o la Cláusula 8.9, el Fiduciario entregará los estados de cuenta bancarios de las cuentas relacionadas del Patrimonio del Fideicomiso, los cuales serán entregados en la fecha en que surta efectos dicha terminación al fiduciario sucesor con una copia al Administrador y

al Representante Común, junto con los libros, registros y cualquier otro documento relacionado con el Fideicomiso. En la medida en que dichos estados de cuenta deban ser entregados en forma periódica conforme al presente Contrato, el Fiduciario únicamente estará obligado a proporcionar dichos estados de cuenta a partir de la fecha del estado de cuenta que haya sido entregado más recientemente. El Administrador y el Representante Común tendrán un plazo de 30 días naturales para revisar y, en su caso, proporcionar comentarios o solicitar aclaraciones respecto de dichos reportes y cuentas. Si cualquiera de dichos comentarios o aclaraciones son solicitados, el Fiduciario atenderá dichos comentarios o solicitudes de aclaración y volverá a entregar dicho estados de cuenta. En caso de que el Administrador y el Representante Común no proporcionen comentarios o soliciten aclaraciones dentro de dicho plazo de 30 días naturales, los estados de cuenta se entenderán como aceptados por el Administrador y el Representante Común.

(b) El Fiduciario continuará en su encargo como fiduciario del Fideicomiso conforme a este Contrato hasta que sea designado un Fiduciario sustituto y todas las Cuentas del Fideicomiso y todos los montos que se encuentren en dichas Cuentas del Fideicomiso hayan sido transferidos al Fiduciario sustituto, y dicho Fiduciario sustituto haya aceptado su designación y haya asumido su cargo de conformidad con la Cláusula 8.11(b). Hasta que el Fiduciario sustituto haya asumido su cargo y recibido todos los activos del Fideicomiso en posesión del Fiduciario, el Fiduciario deberá continuar actuando como fiduciario del Fideicomiso y deberá seguir cumpliendo todas sus obligaciones de conformidad con este Contrato (incluyendo, sin limitar, sus obligaciones de reportar y la administración de las Cuentas del Fideicomiso).

(c) El Fiduciario se obliga a llevar a cabo todos los actos y a celebrar todos los documentos que sean necesarios o deseables para facilitar la sustitución del Fiduciario y según le sea solicitado por el Administrador y/o el Representante Común. El Fiduciario entregará al Fiduciario sustituto, cualesquiera libros y registros que el Fiduciario mantenga conforme al presente Contrato.

Cláusula 8.11 Fiduciario Sustituto. (a) Cualquier Fiduciario sustituto será una institución de crédito mexicana.

(b) El Fiduciario sustituto entregará por escrito la aceptación de su designación como fiduciario de este Fideicomiso al Fiduciario que haya renunciado o que esté siendo destituido, al Representante Común y al Administrador mediante la celebración de un convenio de sustitución fiduciaria, que se celebrará para dichos efectos en términos y condiciones que sean aceptables para el Administrador y el Representante Común. Inmediatamente después de la celebración de dicho convenio, el Fiduciario que haya renunciado o que esté siendo destituido transferirá todos los activos que detente en su carácter de Fiduciario al Fiduciario sustituto y sólo en dicho momento surtirán efectos la renuncia o destitución del Fiduciario y el Fiduciario sustituto asumirá todos los derechos, facultades y obligaciones del Fiduciario conforme al presente Contrato.

(c) Dicho Fiduciario sustituto tendrá, una vez que su nombramiento surta efectos, los mismos derechos y obligaciones que el Fiduciario que haya renunciado o haya sido removido y será considerado como el "Fiduciario" para todos los efectos del presente Contrato.

Cláusula 8.12. Honorarios del Fiduciario. Como contraprestación por sus servicios bajo el presente Contrato, el Fiduciario tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el IVA) que se indican en el documento que se adjunta al presente Contrato como Anexo D. Los honorarios del Fiduciario constituirán Gastos de Emisión o Gastos del Fideicomiso, según sea el caso.

Cláusula 8.13. Limitación de Responsabilidad Ambiental. (a) Las partes del presente Contrato acuerdan que el Fiduciario está y estará libre de cualquier responsabilidad de reparación o compensación derivada de daños causados a terceras Personas como consecuencia de las actividades

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

(b) Todos los riesgos y costos relacionados con cualquier pérdida atribuible a los Contaminantes, daños o responsabilidades que de ello se deriven, incluyendo los costos causados por la remoción de los Contaminantes u otros recursos exigidos por parte de cualquier tercero que adquiera la propiedad de los Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o los Fideicomisos de Propiedades con posterioridad, de conformidad con las disposiciones vigentes sobre la transferencia de propiedad de sitios contaminados con residuos peligrosos contenidas en la legislación aplicable, serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(c) En tal virtud, el Patrimonio del Fideicomiso será utilizado para indemnizar al Fiduciario de cualquier conflicto, reclamación, demanda, juicio o procedimiento ante cualquier autoridad administrativa o judicial y/o terceras personas, obligación, costo, gasto, daño o pérdida del Fiduciario (en lo personal) derivada de, o relacionada con, las condiciones ambientales existentes previas a la firma del presente Contrato o que pudieran llegar a existir en virtud de las actividades desarrolladas en los Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o los Fideicomisos de Propiedades, derivado de la presencia de Contaminantes o cualquier otra sustancia peligrosa en los Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o los Fideicomisos de Propiedades. Asimismo, los costos de cualesquiera actividades de remediación, recuperación y/o de limpieza de sitio(s) contaminado(s) que se necesiten realizar para dar cumplimiento a la Legislación Ambiental, así como el costo de cualquier investigación, estudio de riesgo, evaluación o tecnología requerida para la realización de dichas actividades de remediación, recuperación, y/o de limpieza o la determinación de la extensión de las anteriores y los impactos, daños, afectaciones causados al medio ambiente, serán pagados por el Patrimonio del Fideicomiso.

(d) La presente Cláusula es irrenunciable, por lo que las partes del presente Contrato acuerdan que en cualquier instrumento posterior en el que intervengan dichas partes y cuyo objeto sea la adquisición de los Inmuebles por parte del Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Propiedades, se incluirá necesariamente la presente Cláusula en el texto de la respectivas escrituras públicas a celebrarse.

Cláusula 8.14. Indemnización del Fiduciario. El Fideicomiso (con el Patrimonio del Fideicomiso) deberá indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus delegados

fiduciarios, directores, asesores, empleados y agentes de y en contra de cualesquier responsabilidad, daños, obligaciones, demandas, sentencias, requerimientos, reclamaciones, gastos o procedimientos de cualquier naturaleza, incluyendo costos, gastos, erogaciones y/o honorarios razonables y documentados de abogados, como resultado de, que sean impuestos sobre, o incurridos por o como consecuencia de, las actividades realizadas por el Fiduciario o cualesquiera de las Personas mencionadas anteriormente en relación con la celebración de este Contrato y el desempeño de cualesquiera de sus deberes contenidos en el presente, en el entendido que, en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no fuere suficiente para cubrir la indemnización aquí señalada, el Fideicomitente se obliga a indemnizar al Fiduciario en los términos señalados anteriormente; en el entendido, además, que el Fiduciario no contrae obligaciones patrimoniales en nombre o por cuenta propia ni de forma personal (sino solo en su calidad de fiduciario), por lo que no será responsable en forma alguna de responder con bienes de su exclusiva propiedad, excepto por cualesquiera daños determinados por una sentencia inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente que resulte directamente de la negligencia grave, dolo, fraude o mala fe del Fiduciario o del incumplimiento de las disposiciones de este Contrato por parte del Fiduciario (o las personas mencionadas anteriormente) en cuyo caso, el Fiduciario será responsable por los daños y perjuicios causados.

De conformidad con lo que establece la CIRCULAR 1/2005, emitida por Banco de México, el Fiduciario será responsable civilmente por los daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de sus obligaciones pactadas en el presente Fideicomiso.

## **SECCIÓN IX** **INVERSIONES**

Cláusula 9.1. Objetivo de Inversión. El Fideicomiso realizará Inversiones, directamente o a través de Fideicomisos de Propiedades, en la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía hipotecaria de los bienes arrendados de conformidad con la fracción III del Artículo 187 de la LISR y en general con las disposiciones contenidas en los Artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR, por lo que para efectos fiscales al menos el 70% del Patrimonio del Fideicomiso estará invertido en dichos bienes y el remanente será invertido en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión de instrumentos de deuda; en el entendido, que todas las inversiones realizadas por el Fideicomiso de conformidad con los términos establecidos en el presente Contrato, deberán cumplir con los lineamientos de inversión aprobados por el Comité Técnico en la Sesión Inicial en los términos establecidos en el inciso (a) de la Cláusula 5.4 de este Contrato (los “Lineamientos de Inversión”) o deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores si las mismas no cumplen con los Lineamiento de Inversión; en el entendido, que en cualquier caso, en el supuesto que el Fideicomiso adquiriera, directa o indirectamente, bienes inmuebles ubicados en zonas restringidas, como se define en la Ley de Inversión Extranjera, el Fiduciario requerirá cualquier autorización de las autoridades gubernamentales competentes de conformidad con lo establecido en el Artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera.

Cláusula 9.2. Fideicomisos de Propiedades. Todas las Inversiones que el Fideicomiso realice indirectamente a través de Fideicomisos de Propiedades estarán sujetas a los términos establecidos en el presente Contrato incluyendo, sin limitación, la aprobación previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores según resulte aplicable. En virtud de lo anterior, en general las decisiones de los Fideicomisos de Propiedades incluyendo, sin limitación, la enajenación y adquisición de Activos Inmobiliarios e Inmuebles, operaciones con conflicto de interés, y las demás relacionadas con las facultades de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico establecidas en el presente Contrato, se tomarán al nivel del presente Fideicomiso y sus respectivos órganos de gobierno.

Cláusula 9.3. Implementación de Inversiones. Para efectos de implementar las Inversiones, ya sea de manera directa o indirecta, a través de los Fideicomisos de Propiedades, el Fiduciario actuará conforme a las instrucciones del Administrador incluyendo para suscribir cualquier convenio, contrato, instrumento o documento que sea necesario respecto de la estructuración e implementación de dichas Inversiones.

Los convenios, contratos, instrumentos o documentos que suscriba el Fiduciario a efecto de realizar las Inversiones deberán de identificar, al menos, (i) la contraparte respectiva, que podrá actuar como Fideicomitente Adherente, (ii) los Activos Inmobiliarios a ser adquiridos, y (iii) la contraprestación a ser pagada por las Inversiones, la cual podrá consistir en efectivo o en CBFIs.

Tratándose de contrapartes que sean identificadas como Fideicomitentes Adherentes, en los términos de los convenios, contratos, instrumentos o documentos que se suscriban al respecto, dichos Fideicomitentes Adherentes deberán de reconocer 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 los Activos Inmobiliarios al 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 disponga de los Activos Inmobiliarios aportados por el Fideicomitente Adherente respectivo.

## **SECCIÓN X LINEAMIENTOS DE APALANCAMIENTO**

Cláusula 10.1. Lineamientos de Apalancamiento. (a) El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Propiedades podrá, de conformidad con las instrucciones previas por escrito del Administrador, incurrir en, o asumir, Endeudamientos de cualquier Persona en cualquier momento y por cualquier motivo de conformidad con los Lineamientos de Apalancamiento y siempre y cuando no se exceda el límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda que haya sido determinado por la Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 4.3 inciso (g) y de conformidad con lo establecido por la Circular Única de Emisoras y su Anexo AA que en su momento se encuentre vigente; en el entendido, que cualquier incurrimiento de Endeudamiento que, al momento de dicho incurrimiento, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento, requerirá la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores de conformidad con la Cláusula 4.3 inciso (g). En caso de que el Endeudamiento respectivo se destine de manera preponderante a otorgar créditos, préstamos o financiamientos a sociedades mexicanas o a la adquisición de valores de deuda emitidos por estas, el Fideicomiso deberá ajustarse a lo dispuesto por el Artículo 7, inciso VII, inciso a), numeral 4 de la Circular Única de Emisoras.

(b) En el supuesto de que el Fideicomiso exceda el límite de endeudamiento que haya sido determinado por la Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 4.3 inciso (g) y de conformidad con lo establecido por la Circular Única de Emisoras y su Anexo AA que en su momento se encuentre vigente, (i) no se podrá asumir Endeudamiento adicional con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al límite de endeudamiento señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento de la emisora y el Comité Técnico u órgano equivalente 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; y (ii) 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. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por el Comité Técnico u órgano equivalente en un plazo no mayor a 20 Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite, lo anterior en términos del artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5, cuarto párrafo de la Circular Única de Emisoras. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el sub inciso (i) de este párrafo.

(c) En el supuesto de que el Fideicomiso exceda el límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda que haya sido determinado por la Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 4.3 inciso (g) y de conformidad con lo establecido por la Circular Única de Emisoras y su Anexo AA que en su momento se encuentre vigente, (i) el Fideicomiso no podrá asumir, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, Endeudamiento adicional hasta que se cumpla con dicho límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda, salvo que dicho Endeudamiento adicional se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del Endeudamiento existente del Fideicomiso, y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación; en el entendido que, en ningún caso el resultado de dicho refinanciamiento podrá implicar la disminución en el Índice de Cobertura de Servicio de Deuda registrado antes de dicha operación de refinanciamiento; y (ii) 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 del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda; en el entendido, además, que el informe y plan correctivo deberán ser aprobados por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores en un plazo no mayor a 20 Días Hábiles siguientes a 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 sub inciso (i) de este párrafo.

Cláusula 10.2. Garantías Reales y Personales. El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Propiedades podrán, de acuerdo con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, la transferencia de activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), con recurso únicamente respecto de activos que constituyen o surjan del Patrimonio del Fideicomiso respectivo; en el entendido, de que dicho otorgamiento de garantías reales o personales requerirá la aprobación previa del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores si dicha aprobación es requerida para las Inversiones relacionadas con dicho otorgamiento de garantías reales o personales de conformidad con los términos establecidos en el presente Contrato.

Cláusula 10.3. Presentación de Información relacionada con Endeudamientos. El Fiduciario, con la información que le proporcione el Administrador, deberá presentar cualquier información relacionada con Endeudamientos que se requiera conforme a la Circular Única de Emisoras.

## **SECCIÓN XI** **CUENTAS**

Cláusula 11.1. Apertura de las Cuentas del Fideicomiso. (a) El Fiduciario deberá abrir las Cuentas del Fideicomiso en donde se depositará el dinero que se aporte al Fideicomiso y cualesquiera recursos que resulten de las operaciones del mismo. El Administrador determinará las características de las Cuentas del Fideicomiso, así como el momento y la entidad financiera en la que deban abrirse, e instruirá por escrito al Fiduciario para que abra dichas Cuentas del Fideicomiso. Salvo por lo previsto en las Cláusulas 11.3, 11.4 y 11.6 de este Contrato, las Cuentas del Fideicomiso serán administradas única y exclusivamente por el Fiduciario, y el Fiduciario contratará acceso vía internet al sistema de banca electrónica de la institución bancaria ante la cual se hayan aperturado las Cuentas del Fideicomiso, según corresponda, mediante el cual las personas designadas por el Administrador, previa instrucción por escrito al Fiduciario, podrán realizar únicamente consulta de saldos y movimientos que se realicen en las Cuentas del Fideicomiso y cuyas comisiones de dicho servicio sean con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Para llevar a cabo la apertura de las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario estará facultado a realizar aquellos trámites y entregar la documentación que sea necesaria (incluyendo una copia del presente Contrato) para dichos fines.

(b) Cada Cuenta del Fideicomiso podrá ser abierta y mantenida en Pesos y/o en Dólares, a discreción del Administrador. Cualquier transferencia que se realice entre las Cuentas del Fideicomiso

deberá ser realizada por el Fiduciario de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, por medio de transferencia electrónica o cualesquier otros medios a los que el Fiduciario tenga acceso para dichos fines.

(c) Con posterioridad a la apertura de cada Cuenta del Fideicomiso, el Fiduciario deberá proporcionar al Administrador toda la información que identifique dicha Cuenta del Fideicomiso que sea necesaria para que el Administrador pueda desempeñar sus funciones de conformidad con el presente Contrato y el Contrato de Administración, incluyendo el nombre de la institución financiera con la que se abra dicha Cuenta del Fideicomiso y los números de identificación para dicha Cuenta del Fideicomiso.

(d) Las Cuentas del Fideicomiso podrán mantenerse en Banco Invex, S.A. o en instituciones financieras que tengan la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de contraparte a largo plazo otorgado por la filial mexicana de Standard & Poor's o Moody's, lo cual será confirmado por el Administrador.

(e) Excepto por lo previsto en la Cláusulas 11.3, 11.4 y 11.6 de este Contrato, las Cuentas del Fideicomiso serán controladas exclusivamente por el Fiduciario, pero únicamente en virtud de, y de conformidad con, las instrucciones por escrito del Administrador.

Cláusula 11.2. Cuenta de Retención. (a) De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá establecer y mantener con Banco Invex, S.A., o con cualquier otra institución financiera conforme a lo señalado en el presente Contrato una Cuenta del Fideicomiso segregada a nombre del Fiduciario, designada como la "Cuenta de Retención".

(b) El Fiduciario recibirá en la Cuenta de Retención, inicialmente, la Aportación Inicial, y posteriormente, los Recursos de la Emisión de cada Emisión y el Fiduciario podrá utilizar dichos Recursos de la Emisión para (i) pagar los Gastos de Emisión, (ii) pagar los Gastos del Fideicomiso, y (iii) realizar cualesquier otros pagos de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador.

(c) En adición a lo anterior, el Fiduciario deberá, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, transferir todas las cantidades restantes depositadas en la Cuenta de Retención a las Cuentas de Operación para los fines descritos en la Cláusula 11.3.

Cláusula 11.3. Cuentas de Operación. (a) De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá establecer y mantener dos o más Cuentas del Fideicomiso segregada a nombre del Fiduciario, al menos una denominada en Pesos y otra en Dólares, designadas como las "Cuentas de Operación".

(b) El Fiduciario recibirá en las Cuentas de Operación, cualesquiera cantidades que se transfieran a dichas Cuentas de Operación de las Cuentas Concentradoras de Rentas y de las Cuentas Concentradoras de Mantenimiento en los términos descritos en las Cláusulas 11.4 y 11.6. Las Cuentas de Operación serán operadas y manejadas por las personas que instruya el Administrador y sin que en dicha operación y manejo intervenga persona alguna del Fiduciario. El Administrador tendrá la facultad de utilizar las cantidades que se mantengan en las Cuentas de Operación para (i) realizar Inversiones, (ii) pagar o rembolsar al Administrador o a terceros, Gastos del Fideicomiso o Gastos de Inversión, (iv) transferir dichas cantidades a la Cuenta de Distribución para hacer Distribuciones a los Tenedores según se establece en la Cláusula 11.8, o (v) hacer cualesquier otros pagos.

Cláusula 11.4. Cuentas Concentradoras de Rentas. (a) El Fiduciario deberá establecer y mantener con Banco Invex, S.A. o con cualquier otra institución financiera conforme a lo señalado

en el presente Contrato dos o más Cuentas del Fideicomiso segregadas a nombre del Fiduciario, al menos una denominada en Pesos y otra en Dólares, designadas como las “Cuentas Concentradoras de Rentas”.

(b) El Fiduciario recibirá en las Cuentas Concentradoras de Rentas, cualesquiera cantidades que se transfieran a dichas Cuentas Concentradoras de Rentas de las Cuentas de Rentas en los términos descritos en la Cláusula 11.5. Las Cuentas Concentradoras de Rentas serán operadas y manejadas por las personas que instruya el Administrador y sin que en dicha operación y manejo intervenga persona alguna del Fiduciario. El Administrador tendrá la facultad de utilizar las cantidades que se mantengan en las Cuentas Concentradoras de Rentas para transferir dichas cantidades a las Cuentas de Operación y/o llevar a cabo cualquier inversión conforme a la Cláusula 11.10 del presente Contrato.

Cláusula 11.5. Cuentas de Rentas. (a) De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá establecer y mantener dos o más Cuentas del Fideicomiso segregadas a nombre del Fiduciario, al menos una denominada en Pesos y otra en Dólares, designadas como las “Cuentas de Rentas”.

(b) El Fiduciario recibirá en las Cuentas de Rentas la totalidad de los ingresos por arrendamiento derivados de los Activos Inmobiliarios. Todos los recursos depositados en las Cuentas de Rentas serán transferidos, sin necesidad de instrucción alguna por parte del Administrador o de cualquier otra Persona, de dichas Cuentas de Rentas a las Cuentas Concentradoras de Rentas todos los Días Hábiles a más tardar a las 15:00 pm (horario de la Ciudad de México).

Cláusula 11.6. Cuentas Concentradoras de Mantenimiento. (a) El Fiduciario deberá establecer y mantener con Banco Invex, S.A. o con cualquier otra institución financiera conforme a lo señalado en el presente Contrato dos o más Cuentas del Fideicomiso segregadas a nombre del Fiduciario, al menos una denominada en Pesos y otra en Dólares, designadas como las “Cuentas Concentradoras de Mantenimiento”.

(b) El Fiduciario recibirá en las Cuentas Concentradoras de Mantenimiento, cualesquiera cantidades que se transfieran a dichas Cuentas Concentradoras de Mantenimiento de las Cuentas de Mantenimiento en los términos descritos en la Cláusula 11.7. Las Cuentas Concentradoras de Mantenimiento serán operadas y manejadas por las personas que instruya el Administrador y sin que en dicha operación y manejo intervenga persona alguna del Fiduciario. El Administrador tendrá la facultad de utilizar las cantidades que se mantengan en las Cuentas Concentradoras de Mantenimiento para transferir dichas cantidades a las Cuentas de Operación y/o llevar a cabo cualquier inversión conforme a la Cláusula 11.10 del presente Contrato.

Cláusula 11.7. Cuentas de Mantenimiento. (a) De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá establecer y mantener dos o más Cuentas de Mantenimiento segregadas a nombre del Fiduciario, al menos una denominada en Pesos y otra en Dólares, designadas como las “Cuentas de Mantenimiento”.

(b) El Fiduciario recibirá en las Cuentas de Mantenimiento la totalidad de los ingresos por mantenimiento derivados de los Activos Inmobiliarios. Todos los recursos depositados en las Cuentas de Mantenimiento serán transferidos, sin necesidad de instrucción alguna por parte del Administrador o de cualquier otra Persona, de dichas Cuentas de Mantenimiento a las Cuentas Concentradoras de Mantenimiento todos los Días Hábiles a más tardar a las 15:00 pm (horario de la Ciudad de México).

Cláusula 11.8. Cuenta de Distribución. (a) De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá establecer y mantener con Banco Invex, S.A. o con cualquier otra institución financiera conforme a lo señalado en el presente Contrato una cuenta de distribución



segregada a nombre del Fiduciario (la "Cuenta de Distribución").

(b) La Cuenta de Distribución será fondeada con recursos de las Cuentas de Operación, de las Cuentas Concentradoras de Rentas y/o de las Cuentas Concentradoras de Mantenimiento de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, y el Fiduciario deberá utilizar las cantidades depositadas en la Cuenta de Distribución para pagar Distribuciones a los Tenedores en los términos previstos en la Sección XII del presente Contrato.

Cláusula 11.9. Cuentas Adicionales. En adición a la Cuenta de Retención, las Cuentas de Operación, las Cuentas de Renta, las Cuentas de Mantenimiento y la Cuenta de Distribución, el Fiduciario podrá abrir y mantener otras Cuentas del Fideicomiso (cada una, una "Cuenta Adicional") en Pesos o Dólares, según sea instruido por escrito por el Administrador en cualquier momento para aquellos propósitos que determine el propio Administrador.

Cláusula 11.10 Inversiones Permitidas. (a) Durante la vigencia del presente Contrato, el Fiduciario deberá, de conformidad con cualquier ley aplicable, invertir cualesquier cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso (excepto por las cantidades que se mantengan en las Cuentas de Operación) en valores a cargo del Gobierno Federal de México e inscritos en el RNV (denominados en Dólares o Pesos) o en acciones de sociedades de inversión de deuda; en el entendido, que dichos valores deberán tener un plazo no mayor a 1 año (las "Inversiones Permitidas"), lo anterior en el entendido de que en todo momento se cumplirá con lo establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR.

(b) Si cualesquier cantidades en efectivo no pueden ser invertidas el mismo día en que dichas cantidades fueron recibidas de conformidad con los Fines del Fideicomiso, dichas cantidades en efectivo permanecerán sin ser invertidas en la Cuenta del Fideicomiso correspondiente hasta que sean invertidas en Inversiones Permitidas de conformidad con lo previsto en el presente Contrato, en el entendido, que en el caso de que sean depositadas con la misma institución financiera a la que pertenece el Fiduciario, las Inversiones Permitidas pagarán las tasas de interés más altas que dicha entidad pague por operaciones con la misma vigencia y cantidades similares en las fechas en que se hagan los depósitos. Bajo ninguna circunstancia el Fiduciario invertirá las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en valores de cualquier tipo que hayan sido emitidos por las Afiliadas del Fideicomitente o del Administrador.

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

*"5.4 De conformidad con lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX inciso a) de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX inciso b) de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI inciso a) de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, y 60 fracción VI Bis, inciso a) de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, se autoriza a las Instituciones de Banca Múltiple, a las Casas de Bolsa, a las Instituciones de Seguros y a las Instituciones de Fianzas, para que en cumplimiento de Fideicomisos puedan llevar a cabo operaciones con la misma institución actuando por cuenta propia, siempre y cuando se trate de operaciones que su ley o disposiciones que emanen de ellas les permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses."*

(d) Al invertir en las Inversiones Permitidas de conformidad con la presente Cláusula 11.10, el Fiduciario observará los lineamientos y políticas que tradicionalmente observa para operaciones similares.

(e) Asimismo y conforme a la Circular 1/2005 emitida por Banco de México, el Fiduciario ha explicado claramente y en forma inequívoca a las partes del presente Contrato las siguientes medidas preventivas incluidas en el numeral 5.4 de la Circular 1/2005:

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

(ii) El Fideicomitente y el Administrador aprueban expresamente que las operaciones sean celebradas con Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, siempre y cuando califiquen como Inversiones Permitidas.

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

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

Cláusula 11.11. Moneda y Cobertura. (a) El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario por escrito para que celebre operaciones de intercambio de divisas a efecto de que las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso sean convertidas a Pesos o Dólares, según se requiera para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y la administración de las Inversiones. El Administrador instruirá al Fiduciario las contrapartes con quienes se deberán celebrar dichas operaciones cambiarias y el tipo de cambio aplicable, que deberá ser el tipo de cambio aplicable en el momento en que se obtenga de las casas de cambio o entidades financieras autorizadas de reconocido prestigio en México la cotización respectiva.

(b) El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas de cobertura únicamente con la finalidad de cubrir exposiciones a monedas o tasas (ya sean del propio Fideicomiso o los Fideicomisos de Propiedades) y no con fines especulativos. El Administrador instruirá al Fiduciario las contrapartes con quienes se deberán llevar a cabo dichas operaciones financieras derivadas y las características de las operaciones financieras derivadas a celebrarse.

## **SECCION XII DISTRIBUCIONES**

Cláusula 12.1. Distribuciones. El Fiduciario deberá realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs (cada una, una “Distribución”) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; en el entendido, que el Fiduciario distribuirá entre los Tenedores de los CBFIs cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la fracción VI del Artículo 187 de la LISR. Cada Distribución se realizará de conformidad con lo siguiente:

(a) El Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito con una copia para el Representante Común, con por lo menos 8 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución; en el entendido, que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico. El Fiduciario deberá notificar la realización de la Distribución a través de Emisnet de la BMV, a la CNBV a través del STIV-2 y a Indeval por escrito o por los medios que ésta determine, con por lo menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se realice la Distribución respectiva.

(b) El Fiduciario deberá de realizar todos aquellos movimientos entre las Cuentas del Fideicomiso que sean necesarios para realizar la Distribución en los términos de las instrucciones que reciba del Administrador.

(c) El pago de dicha Distribución se realizará de manera proporcional entre los Tenedores sobre la base de CBFIs de los cuales sean titulares cada uno de ellos en la fecha de la Distribución respectiva.

### **SECCION XIII** **GASTOS E INDEMNIZACIONES**

Cláusula 13.1. Gastos. (a) Todos los Gastos del Fideicomiso deberán ser pagados por el Fideicomiso (utilizando los fondos disponibles en las Cuentas del Fideicomiso que en términos de la Sección XII deban aplicarse para tales efectos) o por cualquier Fideicomiso de Propiedades, según lo determine el Administrador.

(b) En la medida en la que el Administrador pague cualesquier Gastos del Fideicomiso, el Fideicomiso (utilizando los fondos disponibles en las Cuentas del Fideicomiso) o cualquier Fideicomiso de Propiedades reembolsarán al Administrador cuando así lo solicite sin afectar el presupuesto previamente aprobado del Administrador.

Cláusula 13.2. Indemnización de Personas Cubiertas. El Fideicomiso (exclusivamente con activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso) indemnizará y sacará en paz y a salvo a cada Persona Cubierta, en la medida más amplia permitida por la legislación aplicable, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse ("Demandas"), que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquier Persona Cubierta, o con respecto de las cuales cualquier Persona Cubierta pudiera estar involucrada, como parte o de cualquier otra forma, o con respecto de las cuales cualquier Persona Cubierta pudiera ser amenazada, en relación con lo que resulte como consecuencia de las Inversiones u otras actividades del Fideicomiso, actividades emprendidas en relación con el Fideicomiso, o que de cualquier otra forma se relacionen o resulten del presente Contrato o de los contratos o convenios derivados de éste, incluyendo cantidades pagadas en cumplimiento de sentencias o resoluciones, en transacciones o como multas o penas, y los honorarios y gastos legales incurridos en relación con la preparación para o defensa o disposición de cualquier investigación, acto, juicio, arbitraje u otro procedimiento (un "Procedimiento"), ya sea civil o penal (dichas Demandas, montos y gastos a que se hace referencia en esta Cláusula 13.2 son referidos conjuntamente como los "Daños"), excepto en la medida en que haya sido determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal con jurisdicción competente que dichos Daños surgieron principalmente de una Conducta Inhabilitadora de dicha Persona Cubierta.

Cláusula 13.3. Gastos de Personas Cubiertas. Los gastos (incluyendo honorarios de abogados) en que incurra una Persona Cubierta en la defensa o arreglo o transacción de cualquier Demanda podrá estar sujeta a un derecho de indemnización de conformidad con este Contrato serán, con el

consentimiento del Administrador, adelantados a dicha Persona Cubierta por parte del Fideicomiso (utilizando fondos disponibles del Patrimonio del Fideicomiso), ante la recepción de una garantía o compromiso, por parte o en representación de dicha Persona Cubierta, de pagar dicha cantidad en la medida en que sea determinado de manera definitiva e inapelable por un tribunal competente que la Persona Cubierta no tenía derecho a ser indemnizada de conformidad con el presente Contrato. Las sentencias o resoluciones definitivas e inapelables dictadas en contra del Fideicomiso y del Administrador, respecto de las cuales el Administrador tenga derecho a ser indemnizado, serán satisfechas primero con el Patrimonio del Fideicomiso antes de que el Administrador sea directamente responsable por las mismas.

Cláusula 13.4. Reservas. En caso que el Administrador determine a su entera discreción que es conveniente o necesario, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que constituya reservas, cuentas de garantía u otras cuentas similares del Fideicomiso para cumplir con las obligaciones conforme a esta Sección XIII.

#### **SECCIÓN XIV**

#### **VALUACIONES, INFORMACIÓN, ESTADOS FINANCIEROS Y REPORTES**

Cláusula 14.1. Avalúos de Activos Inmobiliarios. El avalúo de los Activos Inmobiliarios, tomados en su conjunto, en los cuales el Fideicomiso y/o cualquier Fideicomiso de Propiedades haya invertido será llevado a cabo de conformidad con los lineamientos de valuación aprobados por el Administrador, (cada uno, un “Avalúo Periódico”) por un banco de inversión, un despacho de contabilidad u otro despacho de avalúo independiente que sea aprobado por el Comité Técnico (el “Valuador Independiente”), en el entendido, que para efectos de este Contrato, los siguientes despachos se considerarán Valuadores Independientes aprobados: LaSalle Partners, S. de R.L. de C.V. y CBRE de México, S.A. de C.V. Dichos avalúos se pondrán a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común, y serán entregados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo y a los miembros del Comité Técnico.

Cláusula 14.2. Reportes de Estados Financieros e Informes. (a) El Fiduciario contratará los servicios de un Auditor Externo de conformidad con los términos del presente Contrato y las instrucciones del Administrador.

(b) Los libros y registros contables del Fideicomiso serán auditados al final de cada ejercicio fiscal por el Auditor Externo. Durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario, a través del Administrador, preparará y entregará o de cualquier otra forma hará disponible, un informe financiero (auditado en caso de que el informe sea respecto del ejercicio fiscal y sin auditar en caso de informes respecto de cada trimestre) del Fideicomiso (el cual incluirá la participación del Fideicomiso en cada Fideicomiso de Propiedades, y en caso de que la información financiera de cualquier Fideicomiso de Propiedades que en lo individual represente más de 10% del Patrimonio del Fideicomiso no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso, entonces también deberá incluir los estados financieros anuales auditados de dicho Fideicomiso de Propiedades), a los Tenedores, por conducto del Representante Común:

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

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

(iii) en el caso de los estados financieros anuales auditados que incluyan notas a los mismos, el

30 de abril del año inmediato siguiente a dicho ejercicio fiscal; en el entendido que en caso de que las obligaciones de presentar reportes financieros (de conformidad con este inciso (b)) sean modificadas, conforme a una modificación a la LMV o a la Circular Única de Emisoras, el Fiduciario y el Administrador deberán cumplir con dichas obligaciones (según sean modificadas) sin necesidad de modificar los términos del presente Contrato; y

(iv) en el caso de los estados financieros proforma respecto del siguiente ejercicio fiscal, el cuadragésimo Día Hábil siguiente a la terminación del cuarto trimestre correspondiente.

(c) El Fiduciario, a través del Administrador, preparará los informes mencionados en el inciso (b) anterior de conformidad con IFRS y la Circular Única de Emisoras. Dichos informes deberán incluir para dicho ejercicio fiscal o trimestre:

(i) los activos y pasivos del Fideicomiso (los cuales incluirán la participación del Fideicomiso en cualquier Fideicomiso de Propiedades y, en caso de que la información financiera de cualquier Fideicomiso de Propiedades que en lo individual represente más del 10% del Patrimonio del Fideicomiso no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso, entonces también deberá incluir los estados financieros anuales auditados más recientes de dicho Fideicomiso de Propiedades) al final de dicho ejercicio fiscal o trimestre correspondiente;

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

(iii) el nivel de Endeudamiento y el Índice de Cobertura de Servicio de Deuda que mantiene el Fideicomiso, así como las características de los créditos, préstamos o financiamientos relevantes asumidos por el Fideicomiso, incluyendo las amortizaciones, los intereses y la existencia, en su caso, de garantías o características relevantes (se entenderán como créditos, préstamos o financiamientos relevantes aquellos que representen el 10% o más del pasivo total de los estados financieros consolidados del Fideicomiso del último ejercicio correspondiente; en el entendido que, si la operación respectiva representa menos de dicho porcentaje o no sea cuantificable de manera porcentual, el Administrador deberá evaluar si la operación de que se trata resulta relevante para los Tenedores y el mercado en general;

(iv) en el caso de estados financieros anuales auditados, la carta de independencia del Auditor Externo referida en el Artículo 84 de la Circular Única de Emisoras;

(v) en el caso de estados financieros proforma para el siguiente ejercicio, la capacidad del Fideicomiso para cumplir con el límite máximo de Endeudamiento;

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

(vii) en el caso de los estados financieros anuales auditados, la última Valuación Periódica de los Activos Inmobiliarios.

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

la siguiente información:

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

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

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

(e) Los avalúos del Valuador Independiente deberán cumplir con los estándares de contabilidad, empleando metodologías aceptadas de mercado, tales como flujo de caja descontado, comparaciones de mercado y costos de remplazo.

(f) La información financiera y los reportes a los que se refiere la presente Cláusula.14.2 deberán reflejar la información del Fideicomiso de manera consolidada con los Fideicomisos de Propiedades de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras cuando así lo permitan las normas contables aplicables, incluyendo IFRS.

Cláusula 14.3. Requisitos para Reportar. (a) La obligación de divulgar la información mencionada en la Cláusula 14.2 a los Tenedores deberá ser cumplida por el Fiduciario presentando dicha información a la CNBV y a la BMV (y, si es aplicable, por medio de Emisnet) y mediante la entrega de copias físicas o electrónicas al Representante Común.

(b) Adicionalmente a la información referida en la Cláusula 14.2, el Fiduciario divulgará cualquier otra información que requiera ser revelada de conformidad con la Circular Única de Emisoras aplicable en dicho momento dentro de los plazos que se requieran conforme a dicha circular, mediante la presentación de dicha información a la CNBV y a la BMV (y, si es aplicable, por medio de Emisnet).

(c) El Administrador entregará al Fiduciario la información que el Fiduciario requiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con la Cláusula 14.3(b), incluyendo, sin limitación, información respecto de eventos relevantes que requieran ser divulgados conforme a la LMV y la Circular Única de Emisoras, en la medida que el Administrador pueda proveer dicha información y no incumpla con alguna obligación frente a terceros al entregar dicha información.

Cláusula 14.4. Informes Adicionales del Fiduciario. El Fiduciario deberá cumplir con las siguientes obligaciones adicionales de información.

(a) Dentro del Día Hábil siguiente a una solicitud por parte del Administrador, del Representante Común o cualquier miembro del Comité Técnico, y siempre y cuando esté disponible, el Fiduciario deberá entregarles un estado de cuenta bancario que refleje las cantidades que se encuentren depositadas en cada una de las Cuentas del Fideicomiso y los movimientos de las mismas.

(b) Dentro de los 10 Días Hábiles siguientes al término de cada mes, el Fiduciario deberá entregar al Administrador los estados de cuenta respecto del Patrimonio del Fideicomiso y toda la correspondencia (incluyendo estados de cuenta bancarios) recibidos por el Fiduciario por parte de las instituciones financieras en las que mantenga las Cuentas del Fideicomiso. El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las partes no reciba los estados de cuenta respectivos, siempre y cuando no sea por causas imputables o atribuibles al Fiduciario, en cuyo caso dichas partes podrán solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente

hayan sido establecidos por el Fiduciario y contendrá la información que el Fiduciario determine de conformidad con las políticas institucionales. Las partes del presente Contrato aceptan que el Fiduciario sólo está obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluya la información que indique el valor del Patrimonio del Fideicomiso (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantienen las Cuentas del Fideicomiso, mismos que contendrán el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario. Las Partes manifiestan su conformidad y aceptación en que dichos estados de cuenta sean enviados de manera electrónica al correo electrónico previsto en la Cláusula 17.2 del presente Contrato o a cualquier otro que dichas partes notifiquen al Fiduciario por escrito firmado por representante legal de cada una de ellas; en el entendido que, en caso de que el Fiduciario no haya tenido acceso a información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario no estará obligado a incluir dicha información en los estados de cuenta entregados conforme al presente inciso (b).

(c) El Fiduciario deberá entregar al Administrador y al Representante Común cualquier otra información adicional que el Administrador solicite para permitir que el Fideicomiso cumpla con sus obligaciones frente a terceros, incluyendo valuaciones realizadas por el Valuador Independiente tan pronto como sea posible, pero a más tardar el décimo Día Hábil inmediato siguiente a la fecha de la solicitud respectiva.

(d) En la medida que la información anterior sea confidencial, la Persona que reciba dicha información deberá tratar dicha información como confidencial y de conformidad con la Cláusula 17.5 (en la medida que sea aplicable).

Cláusula 14.5 Acceso a Información. Sujeto a los plazos que cada institución financiera establezca para tramitar y habilitar el acceso de consulta de las Cuentas del Fideicomiso y conforme a las instrucciones del Administrador, el Fiduciario otorgará al Administrador acceso en tiempo real a la información de las Cuentas del Fideicomiso para la elaboración de los reportes a que se refiere la presente Sección XIV. Además, el Fiduciario deberá otorgar al Administrador acceso a todos los libros, registros, contratos, documentos, o cualquier otra información que pueda ser requerida por el Administrador a efecto de que pueda cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato. Los gastos en que incurra el Fiduciario en relación con esta Cláusula 14.5 serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y se considerarán parte de los Gastos del Fideicomiso.

Cláusula 14.6 Contabilidad e Impuestos. El Administrador deberá llevar a cabo los cálculos fiscales y la contabilidad diaria del Fideicomiso y cualquier Fideicomiso de Propiedades. Por su parte, el Fiduciario llevará la contabilidad del Fideicomiso de acuerdo a los principios que a su leal saber y entender sean suficientes para reflejar dicha contabilidad del Fideicomiso, replicando la información que reciba del Administrador.

En caso de que el Administrador no cumpla con sus funciones en términos de la presente Cláusula, o incumpla con el Contrato de Administración, las partes del presente Contrato acuerdan instruir al Fiduciario la contratación de un despacho contable de su preferencia para que sea dicho despacho quién lleve a cabo la contabilidad del Fideicomiso; en el entendido, que cualquier gasto, costo u honorario que se genere por dicha contratación será con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y el Fiduciario no tendrá obligación alguna de absorber con su patrimonio dichos costos, gastos y/u honorarios.

## **SECCIÓN XV**

### **DESINVERSIONES: LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO**

Cláusula 15.1. Desinversiones. (a) Sujeto a cualquier aprobación requerida del Comité Técnico

o de los Tenedores, según sea el caso, el Administrador llevará a cabo la desinversión de cada Inversión, la cual podrá incluir, sin limitación, enajenaciones, disposiciones, préstamos, operaciones de mercado u otras (las "Desinversiones"). En relación con lo anterior, cualquier Desinversión que lleve a cabo el Fideicomiso, ya sea directa o indirectamente a través de cualquier Fideicomiso de Propiedades conforme a lo previsto en la presente Cláusula 15.1 que (i) represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dicha desinversión o enajenación se ejecute de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, deberá ser aprobada por la Asamblea Ordinaria de Tenedores; y (ii) represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso que haya sido celebrada de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación, deberá ser aprobada por el Comité Técnico. De acuerdo con lo establecido en la fracción IV del artículo 187 de la LISR, no se enajenarán Inmuebles antes de haber transcurrido al menos 4 años contados a partir de la terminación de su construcción o adquisición, respectivamente; en el entendido, que el Fideicomiso no podrá enajenar los derechos fideicomisarios que adquiera de cualquier Fideicomiso de Propiedades antes de haber transcurrido 4 años contados a partir de la fecha de su adquisición en la medida en la que dicha enajenación incumpla con la restricción señalada, puesto que si lo hace, no se tendrá el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR.

(b) Todas las Desinversiones que el Fideicomiso realice indirectamente a través de Fideicomisos de Propiedades estarán sujetas a los términos establecidos en el presente Contrato incluyendo, sin limitación, la aprobación previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores según resulte aplicable.

(c) Para efectos de implementar las Desinversiones, ya sea de manera directa o indirecta, a través de los Fideicomisos de Propiedades, el Fiduciario actuará conforme a las instrucciones del Administrador incluyendo para suscribir cualquier convenio, contrato, instrumento o documento que sea necesario respecto de la estructuración e implementación de dichas Desinversiones.

Cláusula 15.2. Terminación. (a) Este Contrato permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad; en el entendido, que este Contrato terminará (i) cuando se hayan realizado Desinversiones totales de todas las Inversiones que integran el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 15.1 y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de conformidad con la Cláusula 12.1; (ii) a petición del Fideicomitente si el Fiduciario no lleva a cabo la Emisión Inicial dentro de los 90 días naturales siguientes a la firma del presente Contrato; o (iii) por resolución de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de conformidad con la Cláusula 4.5(b)(iv) mediante la cual se apruebe la disolución del Fideicomiso. No obstante lo anterior, este Contrato no terminará hasta que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad.

(b) No obstante lo anterior, el plazo de este Contrato no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el Artículo 394 de la LGTOC; en el entendido, que en caso de que el plazo de este Contrato bajo dicho Artículo 394 fuera a expirar, el Administrador deberá instruir al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea para (a) crear un nuevo fideicomiso al cual se transfieran los Activos Inmobiliarios, en cuyo caso, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFIs con el fin de definir el tiempo en el que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFIs emitidos bajo el Fideicomiso terminante, o (b) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en conformidad con el procedimiento descrito en la Cláusula 15.3, o (c) distribuir el Patrimonio del Fideicomiso en especie a los Tenedores en una base a prorrata. Si la Asamblea Ordinaria de Tenedores no aprueba alguna de estas alternativas, entonces el Administrador deberá instruir al



Fiduciario para que lleve a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en conformidad con el procedimiento descrito en la Cláusula 15.3. En caso de terminación del Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito con su debido tiempo a Indeval respecto de dicha situación.

Cláusula 15.3. Liquidación. En caso de que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores apruebe la disolución del Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso deberá ser liquidado conforme a lo siguiente:

(a) Liquidador. El Administrador actuará como liquidador del Fideicomiso (en tal carácter, el “Liquidador”), y tendrá las autorizaciones necesarias para llevar a cabo dicha liquidación. El Administrador, actuando en su carácter de Liquidador, continuará recibiendo todos los honorarios, reembolsos de gastos y otras cantidades que le corresponden en virtud del Contrato de Administración.

(b) Acciones del Liquidador. El Liquidador llevará a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y para preservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. El Liquidador deberá llevar a cabo cualesquier acciones que sean necesarias ante cualesquier Autoridades Gubernamentales u organizaciones auto-reguladas para cancelar la inscripción de los CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro, y el listado de los CBFIs en la BMV o en cualquier otro mercado de valores, ya sea en México o fuera de México.

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

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

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

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

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

## **SECCIÓN XVI**

### **CONSIDERACIONES FISCALES**

Cláusula 16.1 Cumplimiento con las disposiciones fiscales. (a) FIBRA. Para calificar como una FIBRA, el Fideicomiso deberá en todo momento cumplir con lo previsto en los Artículos 187, 188 y demás Artículos aplicables de la LISR y de las demás disposiciones legales (o con las disposiciones legales supletorias). En virtud de lo anterior, las partes acuerdan observar las siguientes disposiciones:

(i) al menos el 70% del Patrimonio del Fideicomiso será invertido, directamente o a través de Fideicomisos de Propiedades, en Activos Inmobiliarios, 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 años contados a partir de la terminación de su construcción o adquisición, respectivamente; en el entendido, que el Fideicomiso no podrá enajenar los derechos fideicomisarios que adquiera de cualquier Fideicomiso de Propiedades antes de haber transcurrido 4 años contados a partir de la fecha de su adquisición en la medida en la que dicha enajenación incumpla con la restricción de enajenar inmuebles a la que se refiere el presente inciso (ii), en ambos casos, sin el consentimiento previo de la Asamblea Ordinaria de Tenedores;

(iii) el Fiduciario deberá distribuir a los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio fiscal inmediato anterior 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 ISR por la diferencia a aquella tasa establecida en la legislación aplicable, por cuenta de y sin identificar a los Tenedores, dentro de los 15 días naturales siguientes a dicho 15 de marzo;

(iv) 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% 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;

(v) el Fideicomiso se inscriba en el Registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria;

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

(vii) 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 y podrán acreditar cualquier ISR retenido;

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

(ix) los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fiduciario, tampoco podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso y 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 presente Contrato, de conformidad con el artículo 74 del Reglamento de la LIVA, en el entendido que el Fiduciario solicitará las devoluciones de IVA correspondientes; y

(x) para efectos de la LISR, el Fiduciario deberá emitir en nombre de los Tenedores los comprobantes correspondientes, transfiriendo expresamente y por separado, el impuesto, y el Patrimonio del Fideicomiso será responsable solidario con los Tenedores por el impuesto pagadero derivado de las actividades llevadas a cabo mediante el Fideicomiso.

(b) Cumplimiento de Requisitos de FIBRA. En caso de que el Fideicomiso deje de cumplir con los requerimientos para calificar como FIBRA establecidos en los Artículos 187, 188 y demás Artículos

aplicables de la LISR y de las demás disposiciones legales (o con las disposiciones legales supletorias), según haya sido determinado por las autoridades fiscales competentes mediante una resolución definitiva e inapelable, las siguientes disposiciones resultarán aplicables:

(i) dentro de los 5 Días Hábles siguientes a la fecha en la que el Administrador o el Fiduciario tengan conocimiento de dicha resolución definitiva e inapelable, el Administrador y/o el Fiduciario, según sea el caso, notificarán al Fiduciario o al Administrador, según resulte aplicable, y al Representante Común (incluyendo una copia de dicha resolución), en cuyo caso el Representante Común convocará a una Asamblea Ordinaria en los términos de la Cláusula 4.1 del presente Contrato;

(ii) dentro de los 5 Días Hábles siguientes a la fecha en la que el Representante Común tenga conocimiento de dicha resolución definitiva e inapelable (salvo mediante notificación conforme al numeral (i) anterior), el Representante Común notificará al Fiduciario y al Administrador (incluyendo una copia de dicha resolución), y convocará a una Asamblea Ordinaria en los términos de la Cláusula 4.1 del presente Contrato;

(iii) de conformidad con lo establecido en el inciso (e) de la Cláusula 4.1, con por lo menos 3 Días Hábles de anticipación a la fecha de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores, el Administrador pondrá a disposición de los Tenedores que así lo soliciten por escrito en las oficinas del Fiduciario y del Representante Común, de forma gratuita, (x) una copia de la resolución definitiva e inapelable emitida por las autoridades fiscales competentes, (y) una explicación por escrito de las causas descritas en dicha resolución en virtud de las cuales el Fideicomiso dejó de calificar como FIBRA, y (z) una propuesta por el Administrador respecto de los actos a ser llevados a cabo por el Fideicomiso como consecuencia de dicha resolución.

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

(v) La Asamblea Ordinaria de Tenedores que se reúna para discutir y, en su caso, aprobar, la propuesta del Administrador deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Cláusula 4.5 del presente Contrato.

#### **Cláusula 16.2 Responsabilidad del Fiduciario.**

(a) En referencia a las obligaciones fiscales que rigen al presente Fideicomiso de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR en vigor, así como a la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de la entidad federativa aplicable a la ubicación de cualesquiera Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario dará cumplimiento a las obligaciones fiscales de este Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador.

(b) El Fiduciario no tendrá obligación alguna de pagar el importe de las obligaciones fiscales que graven el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades, sino única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste.

(c) Excepto por las obligaciones que le correspondan a los Tenedores derivados del *Foreign Account Tax Compliance Act* ("FATCA"), las demás obligaciones que en su caso deriven del FATCA en relación con el Fideicomiso serán a cargo del Fideicomitente. El Fiduciario otorgará al Fideicomitente toda la documentación necesaria que le sea solicitada que permita al Fideicomitente cumplir con lo anterior.

### **SECCIÓN XVII MISCELÁNEAS**

Cláusula 17.1 Modificaciones. El presente Contrato o cualesquier CBFIs en circulación únicamente podrán ser modificados mediante un convenio por escrito firmado por el Administrador, el Fiduciario y el Representante Común con el consentimiento de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, excepto por lo previsto en la Cláusula 4.4(b).

Cláusula 17.2. Notificaciones. Todas las notificaciones, solicitudes, requisitos, consentimientos, dispensas u otras comunicaciones a, o de las partes del presente Contrato, deberán constar por escrito y se considerarán realizadas o entregadas:

(a) al ser entregadas, si fueron entregadas personalmente o enviadas por correo especializado;

(b) en el caso de una comunicación vía facsímil o pdf que se envíe vía electrónica, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario vía telefónica, por correo electrónico o vía facsímil; y

(c) en caso de un correo electrónico, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario vía telefónica o por correo electrónico.

Cualquier notificación, solicitud, consentimiento o comunicación deberá ser entregada o dirigida según lo dispuesto en esta Cláusula, o dirigida a cualquier otra dirección que las partes designen mediante notificación a las demás partes. Las partes del presente Contrato designan las siguientes como sus direcciones:

El Fiduciario

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Invex Grupo Financiero, Fiduciario  
Torre Invex, Piso 19  
Ave. Ricardo Margain Zozaya 315  
Col. Santa Engracia, San Pedro Garza García, N.L.  
Tel. (81) 8133-8322  
Fax. (81) 8133-8399  
Atención: Mario Esquivel Perpuli y/o Talina Ximena Mora Rojas  
Correo electrónico: [mesquivel@invex.com](mailto:mesquivel@invex.com) y/o [FCAPITALES@invex.com](mailto:FCAPITALES@invex.com)

El Fideicomitente

Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V.  
Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884  
Oficinas en el Parque, Torre 1-PB  
Monterrey, N.L. 64650  
Tel. (81) 4160-1400  
Fax. (81) 4160-1400  
Atención: Jaime Martínez Trigueros  
Correo electrónico: [jmartinez@fibramty.com](mailto:jmartinez@fibramty.com)

El Administrador

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884

Oficinas en el Parque, Torre 1-PB  
Monterrey, N.L. 64650  
Tel. (81) 4160-1400  
Fax. (81) 4160-1400  
Atención: Jaime Martínez Trigueros  
Correo electrónico: [jmartinez@fibramty.com](mailto:jmartinez@fibramty.com)

El Representante Común

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.  
Monex Grupo Financiero.  
Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso  
9, Col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P.  
06600.  
Tel. 5231-0824  
Fax. 5231-0175  
Atención: Claudia Beatriz Zermeño Inclán y/o Alejandra Tapia Jiménez y/o Andrea  
Berenice Hinojosa Garcés.  
Correo electrónico: [czermeno@monex.com.mx](mailto:czermeno@monex.com.mx); y/o [altapia@monex.com.mx](mailto:altapia@monex.com.mx);  
y/o  
[abhinojosag@monex.com.mx](mailto:abhinojosag@monex.com.mx)

(d) Las partes del presente Contrato acuerdan que el Fiduciario será instruido por las partes que tengan derecho a hacerlo conforme al presente Contrato mediante el envío de pdfs de cartas de instrucción debidamente firmadas, seguidas por el envío de las originales al domicilio convencional del Fiduciario en un plazo no mayor a los 7 días naturales contados a partir de la fecha en que el Fiduciario haya recibido el PDF por correo electrónico; en el entendido, que el Fiduciario se encontrará obligado conforme a dichas instrucciones en el momento en que reciba el PDF a los correos electrónicos enumerados en el inciso (c) anterior. Dichas cartas de instrucción, para ser acatadas por el Fiduciario, deberán incluir, por lo menos, los siguientes requisitos:

(i) estar dirigidas a “Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero”;

(ii) hacer referencia al número de Fideicomiso asignado;

(iii) hacer referencia a las partes que integran dicho Fideicomiso;

(iv) Contener la firma autógrafa de quien o quienes están facultados para instruir en términos del presente Contrato y que hayan sido debidamente designados y acreditados ante el Fiduciario de conformidad con el Anexo E del presente Contrato, remitiéndole a éste copia de una identificación vigente oficial con fotografía y firma y debiendo coincidir la firma de dicha identificación con la plasmada en la correspondiente instrucción. Si el Fiduciario ya contare con tal identificación, ésta no deberá adjuntarse en cada ocasión.

(v) La instrucción expresa y clara que se desea realice el Fiduciario, expresando montos, cantidades y actividades en concreto (en el entendido que el Fiduciario podrá depender de la información que se proporcione por la parte correspondiente en la instrucción para realizar la actividad y en caso de algún error en dicha información el Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad al llevar al cabo la instrucción en los términos solicitados).

Las instrucciones deberán ser recibidas por el Fiduciario por correo electrónico por lo menos 24 horas antes de la fecha/hora en la cual se requiera que el Fiduciario cumpla con las instrucciones

correspondientes. Cuando la instrucción solicite al Fiduciario a realizar algún pago, transferencia, depósito o cualquier operación por el estilo, además de que la instrucción se deba realizar en los términos aquí previstos y que se deba recibir por el Fiduciario con la anterioridad prevista en este Contrato, el Fiduciario sólo estará obligado a ejecutarla cuando tenga los recursos en las Cuentas del Fideicomiso y conforme a las disposiciones contenidas en el presente Contrato. La omisión de cualquiera de los rubros antes señalados, liberará al Fiduciario de la obligación de acatar las instrucciones contenida en dicha carta, por lo que no será responsable por el resultado de su inactividad hasta en tanto se subsanen los errores de la referida carta de instrucción. Cuando el Fiduciario obre en acatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quien esté facultado en términos del presente Contrato y de acuerdo a sus términos, condiciones y fines, su actuar y resultados no le generarán responsabilidad alguna. En términos del Artículo 52 de la LIC, las Partes convienen que el Fiduciario no será responsable si suspende o cancela el trámite de cualquier instrucción válidamente otorgada conforme a los términos del presente Contrato si ocurre cualquiera de las circunstancias establecidas en dicho Artículo. El Fiduciario se obliga a notificar por escrito de manera inmediata al Fideicomitente, al Administrador y al Representante Común respecto de la actualización de cualquiera de los supuestos del Artículo antes citado.

Cláusula 17.3. Carácter Irrevocable y Terminación. Este Contrato de Fideicomiso y la aportación de los bienes y derechos al Fideicomiso por parte del Fideicomitente o cualquier otra Persona que aporte bienes y derechos al Fideicomiso será irrevocable y el Fideicomitente y cualquier otra Persona expresamente renuncia a cualquier derecho del que sea hubiera sido o del que sea titular para revocar el presente Contrato o cualquiera de dichas cesiones.

Cláusula 17.4. Cesión. Ninguna de las partes del presente Contrato podrá ceder, transferir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones conforme a este Contrato; excepto (i) con el consentimiento de las demás partes de este Contrato, o (ii) según le sea expresamente permitido conforme a este Contrato. En caso de que se lleve a cabo una cesión, el cesionario de que se trate deberá entregar al Fiduciario la información y documentación que le pueda ser requerida conforme a la legislación aplicables para propósitos de dar cumplimiento a la política de “conoce a tu cliente” (“*know your customer*”) y cualesquiera otros requisitos similares del Fiduciario, de conformidad con lo previsto por la legislación aplicable.

Cláusula 17.5. Confidencialidad. El Fiduciario y el Representante Común en este convienen en, cada Tenedor mediante la adquisición de CBFIs conviene en, y cualquier miembro del Comité Técnico por medio de la aceptación de su nombramiento como miembro del Comité Técnico conviene en, mantener la confidencial y no revelar sin el previo consentimiento por escrito del Administrador, cualquier información relacionada con el Fideicomiso, cualquier Fideicomiso de Propiedades, el Administrador, los Activos Inmobiliarios, los Inmuebles en los que el Fideicomiso o los Fideicomisos de Propiedades hayan invertido, o cualesquier Activos Inmobiliarios o Inmuebles en los cuales el Administrador este considerando hacer una inversión o adquisición por parte del Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Propiedades; en el entendido, que dichas Personas podrán revelar cualquier tipo de información que (i) se haya puesto a disposición del público en general, salvo en incumplimiento con esta Cláusula 17.5, (ii) sea requerida para ser incluida en cualquier reporte, declaración o testimonio que requiera ser presentado ante cualquier Autoridad Gubernamental, (iii) pueda ser requerida como respuesta a cualesquier llamados o citatorios en relación con algún litigio, (iv) sea necesaria para cumplir con cualquier ley aplicable o con las obligaciones de las partes conforme al presente Contrato o a los Títulos respectivos, (v) se proporcione a los empleados y asesores profesionales de dichas Personas, siempre y cuando dichas Personas sean advertidas respecto de las obligaciones de confidencialidad contenidas en este Contrato, o (vi) pudiera ser requerida en relación con una investigación realizada por cualquier Autoridad Gubernamental.

Cláusula 17.6. Encabezados. Los encabezados utilizados en este Contrato han sido incluidos por

conveniencia únicamente y no afectarán el significado o interpretación de cualquier disposición del presente Contrato.

Cláusula 17.7. Ejemplares. Este Contrato podrá ser celebrado en uno o varios ejemplares. Cada uno de ellos será considerado como un original y la totalidad de los ejemplares constituirá un único contrato.

Cláusula 17.8. Divisibilidad. Si cualquiera de las obligaciones, convenios o términos del presente Contrato es declarado como nulo, ilegal o no exigible, entonces éste será considerado como independiente del resto de las obligaciones, convenios o términos de este Contrato y de ninguna manera afectará la validez, legalidad o exigibilidad del resto del Contrato.

Cláusula 17.9. No Renuncia, Recursos Acumulables. Ni la omisión, ni el retraso en el ejercicio, por parte de cualquier parte del presente Contrato, de cualquier derecho, facultad o recurso conforme al presente Contrato constituirán una renuncia a dicho derecho, facultad o recurso. Ni el ejercicio particular o parcial de cualquier derecho, facultad o recurso precluye cualquier otro o posterior ejercicio de dicho derecho, facultad o recurso, o el ejercicio de cualquier otro derecho, facultad o recurso. Los derechos, facultades y recursos contemplados conforme al presente Contrato son adicionales a aquellos derechos, facultades y recursos establecidos por la ley aplicable.

Cláusula 17.10. Acciones Adicionales. Cada Tenedor deberá celebrar y entregar cualesquiera convenios, contratos, instrumentos o documentos y llevar a cabo otros actos, según sea solicitado por el Administrador en relación con el Fideicomiso y la satisfacción de sus fines, o para dar efecto a las disposiciones de este Contrato, en cada caso en la medida que no sean inconsistentes con los términos y disposiciones de este Contrato, incluyendo cualesquiera documentos que determine el Administrador que sean necesarios o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso.

Cláusula 17.11. Legislación Aplicable. El presente Contrato será regido e interpretado de conformidad con las leyes de México.

Cláusula 17.12. Jurisdicción. Para todo lo relacionado con este Contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales federales competentes que se localicen en la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

## **SECCIÓN XVIII RELACIÓN LABORAL**

Cláusula 18.1. Ausencia de Relación. Ni el Fiduciario ni sus representantes, delegados fiduciarios, empleados, apoderados o cualquier otro personal, bajo ninguna circunstancia, tendrán relación laboral alguna o responsabilidad con aquellas Personas o entidades contratadas por el Administrador, en su caso, para cumplir con los Fines del Fideicomiso.

## **SECCIÓN XIX** **CONDICIONES Y DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Cláusula 19.1. Disposiciones sujetas a Condición. (a) Las partes del presente Contrato en este acto reconocen que la celebración del presente Contrato se realiza con anterioridad a la Emisión Inicial y con antelación al inicio de cualquier trámite de autorización ante cualquier Autoridad Gubernamental, por lo que cualquier disposición contenida en el presente Contrato relacionada con el funcionamiento y desempeño de la Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico, el Comité de Auditoría, el Comité de Inversiones, el Comité de Prácticas, el Comité de Nominaciones, el Comité de Endeudamiento y el Representante Común, así como cualquier otra disposición relacionada con los

derechos de los Tenedores y las normas bursátiles aplicables, no surtirán efectos sino hasta que se haya llevado a cabo la oferta de los CBFIs Iniciales de conformidad con lo establecido en el inciso (a) de la Cláusula 3.1, según conste en el aviso de colocación que se publique en la página de internet de la BMV; en el entendido que, las disposiciones del presente Contrato que regulan los derechos y obligaciones del Administrador surtirán sus efectos en el momento en que el Administrador sea constituido conforme a los términos del presente Contrato.

(b) Las partes del presente Contrato en este acto reconocen que no se han designado a los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Inversiones, del Comité de Prácticas, del Comité de Nominaciones y del Comité de Endeudamiento, por lo que cualquier instrucción y/o acto que sea requerida o se requiera sea realizado, según sea el caso, conforme a este Contrato por cualquiera de los comités antes mencionados, será realizada o será llevado a cabo por el Fideicomitente de forma directa, sin que se requiera autorización alguna de cualquier otro órgano del Fideicomiso; en el entendido que, lo señalado en el presente inciso (b) dejará de tener efectos una vez que se lleve a cabo la oferta de los CBFIs Iniciales de conformidad con lo establecido en el inciso (a) de la Cláusula 3.1.

(c) Adicionalmente, y hasta antes de que se lleve a cabo la oferta de los CBFIs Iniciales de conformidad con lo establecido en el inciso (a) de la Cláusula 3.1, el presente Contrato podrá ser modificado y extinguido por acuerdo del Fideicomitente y el Fiduciario, sin requerir el consentimiento de alguna otra parte.

## **SECCIÓN XX**

### **PROGRAMA DE RECOMPRA**

Cláusula 20.1. Programa de Recompra. De conformidad con los Fines del Fideicomiso, al amparo del Fideicomiso se podrá establecer, implementar, mantener y operar un Programa de Recompra de CBFIs propios en términos de las disposiciones legales aplicables, incluyendo sin limitar de conformidad con la legislación fiscal, la LMV, la Circular Única de Emisoras y de conformidad con cualquier otra disposición legal que de tiempo en tiempo esté vigente, sea aplicable y regule las operaciones de recompra de CBFIs propios aplicables a los fideicomisos de inversión en bienes raíces o FIBRAS.

Cláusula 20.2. Políticas de Operación del Programa de Recompra. Previo a la operación del programa de recompra que en su caso implemente el Fideicomiso, deberán adoptarse las políticas de operación del Programa de Recompra, mismas que deberán aprobadas por el Comité Técnico, y en la medida necesaria, presentadas a la CNBV para su aprobación o visto bueno. Las Políticas de Operación del Programa de Recompra deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables en la materia, y en su caso ser actualizadas de tiempo en tiempo para garantizar dicho cumplimiento con las disposiciones legales.

[EL RESTO DE LA PAGINA SE DEJÓ EN BLANCO INTENCIONALMENTE]



## **Anexo A**

**[Intencionalmente Sin Contenido]**

## **Anexo B**

### **Lineamientos de Apalancamiento**

A continuación se señalan los Lineamientos de Apalancamiento, la metodología de cálculo de los lineamientos y reglas de endeudamiento y del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda del Fideicomiso.

#### **Metodología de Cálculo y Límite de Endeudamiento**

El límite máximo de Endeudamiento que se pretenda asumir en relación con el activo del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al porcentaje del valor contable de sus activos (medidos al cierre del último trimestre reportado) que determine la Asamblea Ordinaria de Tenedores de tiempo en tiempo de conformidad con las disposiciones de la Circular Única de Emisoras y su Anexo AA que en su momento se encuentren vigentes. En todo caso, el nivel de endeudamiento deberá ser calculado de conformidad con la siguiente fórmula:

$$\text{Endeudamiento} = \frac{\text{Financiamientos} + \text{Deuda bursátil}}{\text{Activos totales}}$$

Donde:

**Financiamientos:** Al monto agregado correspondiente a cualquier crédito, préstamo o financiamiento por virtud del cual el Fideicomiso queda obligado a pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el principal y, en su caso, los accesorios financieros de los recursos recibidos.

**Deuda bursátil:** Al valor de los certificados bursátiles en circulación emitidos por el Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, distintos de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o inmobiliarios.

**Activos totales:** A la sumatoria de todos los rubros del activo que formen parte del estado de situación financiera de la emisora.

En caso de que el Fideicomiso exceda el límite máximo señalado anteriormente, no se podrá asumir Endeudamiento adicional con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento de la emisora y el Comité Técnico u órgano equivalente 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 el fideicomiso exceda el límite a que se refieren los presentes Lineamientos de Apalancamiento, 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. Previo a su presentación a la asamblea, el plan deberá ser aprobado por el Comité Técnico u órgano equivalente en un plazo no mayor a 20 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.

#### **Metodología de Cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda**

Para la metodología de Cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda deberá observarse la Metodología de Cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda aplicable para certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios contenida en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras que en

su momento se encuentre vigente, misma metodología que se incorpora por referencia a este Anexo y se tiene aquí por reproducida como si a la letra se insertase.

El límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda será aquél que determine la Asamblea Ordinaria de Tenedores de tiempo en tiempo de conformidad con las disposiciones de la Circular Única de Emisoras y su Anexo AA que en su momento se encuentren vigentes.

En caso de que el Fideicomiso exceda el límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda señalado anteriormente, no se podrá asumir Endeudamiento Adicional con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento de la emisora y el Comité Técnico u órgano equivalente documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución del cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que el fideicomiso exceda el límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda, 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. Previo a su presentación a la Asamblea, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico u órgano equivalente en un plazo no mayor a 20 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.

## **Anexo C**

### **Fideicomitentes Adherentes Iniciales**

Delta Inmobiliaria y Valores, S.A. de C.V. y sus Afiliadas

**Anexo D**

**Honorarios del Fiduciario**

[RESERVADO]

## **Anexo E**

### **Funcionarios Autorizados**

Jorge Avalos Carpinteyro  
Jaime Martínez Trigueros  
Javier Llaca García  
Victor Manuel Treviño Herrera  
Eduardo Elizondo Santos

O aquellas personas que de tiempo  
en tiempo designe el Administrador

7. Título depositado en la S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS EMITIDOS POR BANCO INVEX,  
S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO FIDUCIARIO, EN SU  
CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO F/2157

"FMTY14"

RECIBIDO

El presente título al portador de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (el "Título") es suscrito por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario (el "Fiduciario" o el "Fiduciario Emisor"), actuando en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No F/2157 (el "Contrato de Fideicomiso"), y ampara la emisión de 3,524,763,500 (tres mil quinientos veinticuatro millones setecientos sesenta y tres mil quinientos) certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables (los "CBFIs" o "Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios"), numerados sucesivamente del No. 1 hasta el No. 3,524,763,500 sin expresión de valor nominal, de conformidad con lo que se establece en los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1, 64, 64 Bis y 64 Bis 1 de la Ley del Mercado de Valores así como el artículo 7 y demás aplicables de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (según las mismas sean modificadas y/o adicionadas de tiempo en tiempo, la "Circular Única de Emisoras"), los cuales se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores ("RNV") con el número 2362-1.81-2026-057, de conformidad con el oficio de autorización 153/4794/2026 de fecha 21 de abril de 2026. Del número total de CBFIs que a esta fecha han sido emitidos por el Fiduciario Emisor, (a) 326,288,711 (trescientos veintiséis millones doscientos ochenta y ocho mil setecientos once) CBFIs fueron inscritos en el RNV con el número 2362-1.81-2014-002 de conformidad con el oficio de autorización número 153/107656/2014 de fecha 8 de diciembre de 2014 expedido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), (b) 195,000,000 (ciento noventa y cinco millones) de CBFIs fueron inscritos en el RNV con el número 2362-1.81-2016-004 de conformidad con el oficio de autorización número 153/105212/2016, de fecha 29 de enero de 2016 expedido por la CNBV, (c) 80,000,000 (ochenta millones) de CBFIs fueron inscritos en el RNV con el número 2362-1.81-2017-011 de conformidad con el oficio de autorización 153/10357/2017 de fecha 24 de mayo de 2017, (d) 121,457,489 (ciento veintiún millones cuatrocientos cincuenta y siete mil cuatrocientos ochenta y nueve) CBFIs, se emitieron al amparo del programa de colocación de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con carácter revolvente hasta por un monto total autorizado de \$10'000,000,000.00 (diez mil millones de Pesos 00/100 M.N) o su equivalente en Unidades de Inversión o en Dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, para el caso de los Cebures, autorizado por la CNBV mediante oficio número 153/10357/2017 de fecha 24 de mayo de 2017 (el "Primer Programa"), cuya actualización de inscripción fue autorizada mediante oficio número 153/10599/2017, de fecha 2 de agosto de 2017, mediante oficio número 153/10720/2017 de fecha 8 de septiembre de 2017, (e) 335,416,666 (trescientos treinta y cinco millones cuatrocientos dieciséis mil seiscientos sesenta y seis) CBFIs fueron inscritos en el RNV con el número 2362-1.81-2017-011 de conformidad con el oficio de autorización número 153/12243/2019 de fecha 25 de octubre de 2019 expedido por la CNBV, (f) 10,606,619 (diez millones seiscientos seis mil seiscientos diecinueve) CBFIs fueron cancelados en febrero de 2020, al amparo del Primer Programa, (g) 287,500,000 (doscientos ochenta y siete millones quinientos mil) CBFIs fueron inscritos en el RNV con el número 2362-1.81-2022-039-01, con motivo de la primera emisión al amparo del programa de colocación de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con carácter revolvente hasta por un monto total autorizado \$20'000,000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N) o su equivalente en Unidades de Inversión o en Dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, (el "Monto Total Autorizado del Programa Actual"), de



conformidad con el oficio número 153/3258/2022 de fecha 12 de septiembre de 2022 (el "Programa Actual"); (h) 690,000,000 (seiscientos noventa millones) de CBFIs fueron inscritos en el RNV con el número 2362-1.81.2022-039-02 de conformidad con el oficio de autorización número 153/4795/2023 de fecha 3 de febrero de 2023 expedido por la CNBV; (i) 815,000,000 (ochocientos quince millones) de CBFIs adicionales fueron inscritos en el RNV con el número 2362-1.81-2022-039-03 de fecha 13 de marzo de 2024 de conformidad con el oficio número 153/3241/2024, expedido por la CNBV; (j) 690,000,000 (seiscientos noventa millones) de CBFIs adicionales fueron inscritos en el RNV con el número 2362-1.81-2022-039-04 de fecha 10 de marzo de 2026 de conformidad con el oficio número 153/4674/2026 expedido por la CNBV; (k) 5,292,747 (cinco millones doscientos noventa y dos mil setecientos cuarenta y siete) CBFIs fueron cancelados con motivo de la actualización de la inscripción autorizada por la CNBV y, a su vez, quedaron inscritos en el RNV, con el número 2362-1.81-2026-057, para llegar a 3,524,763,500 (tres mil quinientos veinticuatro millones setecientos sesenta y tres mil quinientos) CBFIs, de conformidad con el oficio de autorización 153/4794/2026 de fecha 21 de abril de 2026.

Mientras el Programa Actual continúe vigente, podrán colocarse hasta 1'753,027,624 (mil setecientos cincuenta y tres millones veintisiete mil seiscientos veinticuatro) CBFIs y realizarse tantas Emisiones de Cebures al amparo del Programa Actual como sean determinadas por el Fiduciario Emisor, sin exceder del Monto Total Autorizado del Programa Actual. No será necesario un número mínimo de inversionistas para su listado o mantenimiento del listado en las bolsas de valores.

Los CBFIs amparados por este título constituyen (a) la Emisión Inicial a la que le fue asignado el número de inscripción en el RNV 2362-1.81.2014-002 mediante oficio número 153/107656/2014 de fecha 8 de diciembre de 2014 expedido por la CNBV, (b) la Emisión Adicional a la que le fue asignado el número de inscripción en el RNV 2362-1.81-2016-004 mediante oficio número 153/105212/2016 de fecha 29 de enero de 2016 expedido por la CNBV, para una suscripción preferente por parte de los Tenedores de CBFIs (la "Primera Suscripción Preferente"), (c) la Emisión Adicional a la que le fue asignado el número de inscripción en el RNV 2362-1.81-2017-011 mediante oficio número 153/10357/2017 de fecha 24 de mayo de 2017, para ser mantenidos en tesorería sin ser suscritos o pagados y para ser utilizados, en su caso, para liquidar, total o parcialmente, operaciones de compra de inmuebles y/o para cualesquiera otros fines permitidos por el Fideicomiso ("CBFIs para Compra de Inmuebles"), (d) la Emisión Adicional que constituye la primera emisión al amparo del Primer Programa, a la que le fue asignada el número de inscripción 2362-1.81-2017-011 en el RNV mediante oficio número 153/10357/2017 de fecha 24 de mayo de 2017 expedido por la CNBV (la "Primera Emisión del Primer Programa"), (e) la Emisión Adicional que constituye la segunda emisión al amparo del Primer Programa, a la que le fue asignada el número de inscripción 2362-1.81-2017-011 en el RNV mediante oficio número 153/12243/2019 de fecha 25 de octubre de 2019 expedido por la CNBV (la "Segunda Emisión del Primer Programa"), (f) la Emisión Adicional que constituye la primera emisión al amparo del Programa Actual, a la que le fue asignada el número de inscripción 2362-1.81-2022-039-01 en el RNV mediante oficio número 153/3258/2022 de fecha 12 de septiembre de 2022 expedido por la CNBV (la "Primera Emisión del Programa Actual"), (g) la Emisión Adicional a la que le fue asignado el número de inscripción en el RNV 2362-1.81.2022-039-02 mediante oficio número 153/4795/2023 de fecha 2 de febrero de 2023 expedido por la CNBV, para una suscripción preferente por parte de los Tenedores de CBFIs (la "Segunda Suscripción Preferente"); (h) la segunda emisión al amparo del Programa, a la que le fue asignada el número de inscripción 2362-1.81-2022-039-03 en el RNV mediante oficio número 153/3241/2024 de fecha 13 de marzo de 2024 expedido por la CNBV (la "Segunda Emisión del Programa Actual"); y (i) la tercera emisión al amparo del Programa, a la que le fue asignada el número de inscripción 2362-1.81-2022-039-04 en el RNV mediante oficio número 153/4674/2026 de fecha 10 de marzo de 2026 expedido por la CNBV (la "Tercera Emisión del Programa Actual").

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

**LOS CBFIS NO OTORGAN A SUS TENEDORES EL DERECHO A EXIGIR AL FIDUCIARIO EL PAGO DE SUMA ALGUNA DE DINERO POR CONCEPTO DE PRINCIPAL, RENDIMIENTO O INTERESES. CONFORME A LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, LOS TENEDORES TENDRÁN DERECHO A RECIBIR PAGOS DERIVADOS DE DISTRIBUCIONES, SIEMPRE Y CUANDO EXISTAN RECURSOS EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y SE CUMPLA CON LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO. EL FIDUCIARIO, EL FIDEICOMITENTE Y EL ADMINISTRADOR NO ESTÁN OBLIGADOS A GENERAR DISTRIBUCIONES.**

### **TÉRMINOS DEFINIDOS**

Los términos utilizados con mayúscula inicial y no definidos de otra manera en el presente Título tendrán los significados que a los mismos se les asigna en el Contrato de Fideicomiso. Salvo que el contexto indique lo contrario, los siguientes términos tendrán los siguientes significados siendo igualmente aplicables en su forma singular o plural:

**"Activos Inmobiliarios"** significa cualquier derecho relacionado con los Inmuebles, incluyendo los derechos de propiedad, derechos fideicomisarios, los derechos a recibir cualesquiera ingresos derivados de los arrendamientos de los Inmuebles o de financiamientos relacionados con la adquisición o construcción de los Inmuebles en los que el Fideicomiso invierta, ya sea directamente o a través de los Fideicomisos de Propiedades.

**"Administrador"** significa Administrador Fibra Mty, S.C.

**"Aportación Inicial"** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 2.1 del Contrato de Fideicomiso.

**"Asamblea de Tenedores"** significa una Asamblea Ordinaria de Tenedores o una Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

**"Asamblea Extraordinaria de Tenedores"** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 4.2(b) del Contrato de Fideicomiso.

**"Asamblea Ordinaria de Tenedores"** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 4.2(a) del Contrato de Fideicomiso.

**"Auditor Externo"** significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. u otro auditor externo contratado por el Fideicomiso en cualquier momento de conformidad con las instrucciones previas del Administrador con la aprobación del Comité de Auditoría, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador y del Fiduciario.

**"Autoridad Gubernamental"** significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al gobierno.

"BMV" o "Bolsa Mexicana de Valores" significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

"Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios" o "CBFIs" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Título.

"CBFIs Adicionales" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso.

"CBFIs para Compra de Inmuebles" tiene el significado atribuido a dicho término en la portada del presente Título.

"CBFIs Iniciales" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso (a) de la Cláusula 3.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Certificados Bursátiles" o "Cebures" significan los certificados bursátiles de largo plazo emitidos por el Fiduciario al amparo del programa multivalor.

"Circular Única de Emisoras" tiene el significado atribuido a dicho término en el proemio del presente Título.

"Comité de Auditoría" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Apartado de Disposiciones relativas al Comité de Auditoría del presente Título.

"Comité de Endeudamiento" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Apartado de Disposiciones relativas al Comité de Endeudamiento del presente Título.

"Comité de Inversiones" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Apartado de Disposiciones relativas al Comité de Inversiones del presente Título.

"Comité de Nominaciones" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Apartado de Disposiciones relativas al Comité de Nominaciones del presente Título.

"Comité de Prácticas" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Apartado de Disposiciones relativas al Comité de Prácticas del presente Título.

"Comité Técnico" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado de Disposiciones relativas al Comité Técnico del presente Título.

"Contrato de Administración" significa el Contrato de Administración celebrado entre el Administrador y el Fiduciario, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, y deberá incluir cualquier contrato de prestación de servicios de administración que se celebre con un administrador sustituto, en su caso.

"Contrato de Fideicomiso" significa el Contrato Irrevocable de Fideicomiso No. F/2157, según el mismo sea modificado, complementado o actualizado de tiempo en tiempo.

"Control" y "Controlada(o)" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.

"Cuenta de Retención" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.2(a) del Contrato de Fideicomiso.

"Cuentas del Fideicomiso" significa, conjuntamente, la Cuenta de Retención, las Cuentas de Operación, las Cuentas de Rentas, las Cuentas de Mantenimiento, la Cuenta de Distribución y las demás Cuentas Adicionales que abra el Fiduciario de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Desinversiones" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 15.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Día Hábil" significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México estén obligadas o autorizadas por ley, reglamento u orden ejecutiva a cerrar, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

"Distribuciones" significa las distribuciones que de tiempo en tiempo realice el Fiduciario a los Tenedores de CBFIs de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, de al menos 95% del Resultado Fiscal neto del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con el Apartado "Distribuciones" de este Título.

"Documentos de la Operación" significa, conjuntamente, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, el Prospecto, el Suplemento, el presente Título, el contrato de colocación y cualesquier otros contratos, instrumentos, documentos y títulos relacionados con la misma.

"Dólares" o "EU\$" significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

"Emisión" o "Emisiones" significa cada emisión de CBFIs por el Fideicomiso, incluyendo la Emisión Inicial, cualquier Emisión Adicional y las Emisiones al Amparo del Programa.

"Emisión Adicional" significa cualquier emisión adicional de CBFIs Adicionales, públicas o privadas, dentro o fuera de México de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, en los términos de la Cláusula 3.2 del Fideicomiso.

"Emisión al Amparo del Programa" significa cualquier emisión de CBFIs por el Fideicomiso al amparo del Programa Actual, sin que se requiera llevar a cabo una actualización de inscripción en el RNV.

"Emisión Inicial" significa la emisión de los CBFIs Iniciales.

"Emisnet" significa el sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de Emisoras de Valores a cargo de la BMV.

"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 incluyendo los Cebures, (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 duplicar 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.

"Fideicomiso" significa el fideicomiso establecido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

"Fideicomiso de Propiedades" Significa cualquier fideicomiso irrevocable constituido en México a través del cual el Fideicomiso, directa o indirectamente, mantenga una Inversión; en el entendido, que los fines de dicho Fideicomiso de Propiedades deberán permitir que el mismo califique como fideicomiso no empresarial para efectos de la LISR o que de cualquier otra manera no sea considerado como una entidad sujeta al pago de impuestos conforme a la LISR, salvo en los casos en que lo autoricen las Autoridades Gubernamentales competentes.

"Fideicomitente" significa Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de fideicomitente del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

"Fiduciario", "Emisor", o "Fiduciario Emisor" Significa Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso.

"Fines del Fideicomiso" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado "Fines del Fideicomiso y Obligaciones del Emisor" de este Título.

"Gastos de Emisión" significa, en relación con cada Emisión, todos los gastos, comisiones, honorarios y otros pagos derivados de dicha Emisión, incluyendo, sin limitación, (a) todos los honorarios del Representante Común y el Fiduciario en relación con dicha Emisión, (b) el pago de los derechos de inscripción y listado de los respectivos CBFIs en el RNV, cualquier otro registro y la BMV y cualquier otra bolsa o mercado de valores, respectivamente, (c) los pagos a Indeval para el depósito del Título representativo de los respectivos CBFIs, (d) los honorarios del Auditor Externo y el Valuador Independiente incurridos en relación con dicha Emisión, si los hay, (e) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a dicha Emisión, (f) las comisiones y gastos pagaderos a cualquier agente colocador en relación con el contrato de colocación o contrato similar relacionado con dicha Emisión, (g) los gastos ordinarios incurridos por el Fideicomiso, el Administrador o el Fideicomitente en relación con dicha Emisión incluyendo, pero no limitando a, gastos de negociación y preparación de los documentos relacionados con dicha Emisión, gastos de viaje y gastos y costos de impresión, (h) gastos relacionados con los esfuerzos de venta de la oferta de CBFIs relacionados con dicha Emisión, (i) todos y cualesquier comisiones, costos y gastos derivados de o relacionados con la estructuración e implementación de las operaciones de adquisición relacionadas con el Portafolio Inicial, y (j) cualquier IVA que surja en relación con lo anterior.

"Gastos de Inversión" significa, con respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial, todos y cualesquier gastos relacionados con dicha Inversión, que pueden incluir, sin limitación, (i) gastos relacionados con la creación del Fideicomiso de Propiedades, si lo hubiera, a través del cual se realice la Inversión, y la emisión de cualesquier valores emitidos por dicho Fideicomiso de Propiedades, según sea el caso, (ii) gastos y derechos relacionados con la adquisición de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, y cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes,



incurridos en relación con lo anterior, (iii) gastos relacionados con el desarrollo, construcción, mantenimiento y monitoreo de Activos Inmobiliarios o Inmuebles respectivos, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, así como cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iv) gastos de capital y gastos para llevar a cabo remodelaciones en Inmuebles, (v) gastos relacionados con el apalancamiento y/o cobertura de dicha Inversión, incluyendo, sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (vi) gastos incurridos por el Fiduciario, cualquier Fideicomiso de Propiedades y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea la misma consumada o no) y la evaluación, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de la misma, incluyendo, sin limitación, gastos de cierre, gastos de auditoría, honorarios del notario o corredor público, derechos de inscripción, y honorarios y gastos del Fiduciario, (vii) gastos derivados del pago de impuestos, derechos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros, (viii) cualesquier gastos y costos derivados de la valuación de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios del valuador correspondiente, y (ix) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión o los Activos Inmobiliarios relacionados con dicha Inversión.

"Gastos del Fideicomiso" significa los costos, gastos y pasivos incurridos en o derivados de la operación y las actividades del Fideicomiso, según sea determinado por el Administrador y notificado al Fiduciario, incluyendo, pero no limitado a (a) los costos y gastos en los que incurra el Administrador en el desempeño normal de su encargo, incluyendo aquellos relacionados con la compensación de los funcionarios y empleados del Administrador, renta y otros gastos en los que incurra en el mantenimiento de sus oficinas, costos incurridos por el Administrador en relación con la administración de sus asuntos corporativos, (b) las comisiones y gastos relacionados con la administración de Inmuebles (incluyendo transporte y alojamiento), Endeudamiento, incluyendo la evaluación, adquisición, tenencia y disposición de los mismos (incluyendo cualquier reserva, rompimiento, terminación, y otras comisiones similares pagaderas por el Fideicomiso, depósitos no reembolsables, depósitos o compromiso u otras comisiones), en la medida en que dichas comisiones y gastos no sean reembolsados por un Fideicomiso de Propiedades o un tercero; (c) primas por seguros de protección del Fideicomiso y las Personas Cubiertas de responsabilidad ante terceros en relación con las Inversiones del Fideicomiso y otras actividades, incluyendo los pagos de indemnización pagaderos a terceros (que incluye el agente de colocación); (d) los gastos legales, de custodia, administrativos, de investigación, servicios de registro y de cotización, gastos de auditoría y contabilidad (incluyendo los gastos relacionados con el funcionamiento de las Cuentas del Fideicomiso), incluyendo los gastos relacionados con la preparación de los estados financieros, declaraciones de impuestos del Fideicomiso y la representación del Fideicomiso o de los Tenedores respecto de las cuestiones fiscales, incluyendo los gastos pagados o incurridos en relación con la misma (e) gastos bancarios y de consultoría y (f) los gastos de avalúo y otros honorarios por concepto de asesoría profesional; (g) los Gastos de Inversión, incluyendo, sin limitación, los gastos relacionados con la organización de cualquier Fideicomiso de Propiedades a través de o en los cuales las Inversiones pueden realizarse; (h) gastos y comisiones del Fiduciario, del Comité Técnico, del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Inversiones, del Comité de Nominaciones, del Comité de Endeudamiento, del Valuador Independiente, del Representante Común, del Auditor Externo, del Asesor Legal, Contable y Fiscal, así como cualquier pago de comisiones y otros gastos necesarios de conformidad con la legislación aplicable para mantener los CBFIs inscritos en el RNV cualquier otro registro, listados en la BMV o cualquier otra bolsa o mercado de valores y depositados en Indeval (incluyendo las comisiones de mantenimiento); (i) los impuestos y otros cargos gubernamentales (como el IVA que no se puede recuperar), comisiones y derechos pagaderos por el Fideicomiso; (j) los Daños; (k) los costos de las reuniones y los reportes con los Tenedores, con la CNBV, con la BMV (y con cualquier otro organismo regulador) y de las reuniones anuales o periódicas (incluyendo sin limitar, gastos por publicaciones relacionadas con dichas reuniones); (l) gastos de cobertura y las comisiones y los costos por intermediación; (m) las comisiones pagaderas a los miembros del Comité Técnico y el reembolso de sus gastos por la asistencia a las reuniones del Comité Técnico

de conformidad con la Cláusula 5.3, (n) los costos de terminación y liquidación de cualquier Fideicomiso de Propiedades y del Fideicomiso, incluyendo el pago de las comisiones derivadas de las mismas; (o) cualesquier gastos relacionados con cualquier Asamblea de Tenedores o cualquier sesión del Comité Técnico, y (q) gastos relacionados con la defensa del Patrimonio del Fideicomiso y el otorgamiento de poderes.

"Grupo de Personas" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.

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

"Índice de Cobertura de Servicio de Deuda" significa, con respecto a cualquier fecha de determinación, el índice calculado conforme al Anexo B del Contrato de Fideicomiso.

"Inversión" significa cualquier inversión hecha por el Fideicomiso en Activos Inmobiliarios o en cualquier Fideicomiso de Propiedades cuyo patrimonio esté compuesto por Activos Inmobiliarios (incluyendo mediante la adquisición de derechos fideicomisarios, certificados fiduciarios u otros títulos de crédito o valores emitidos por dichos Fideicomisos de Propiedades).

"Inversiones Permitidas" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.10 del Contrato de Fideicomiso.

"IVA" significa el Impuesto al Valor Agregado.

"LGTOC" significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

"LIC" significa la Ley de Instituciones de Crédito.

"Lineamientos de Apalancamiento" significa, los lineamientos de apalancamiento del Fideicomiso que se describen en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo B.

"Lineamientos de Inversión" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 9.1 del Contrato de Fideicomiso.

"LIVA" significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

"Liquidador" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 15.3(a) del Contrato de Fideicomiso.

"LISR" significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

"LMV" significa la Ley del Mercado de Valores.

"México" significa los Estados Unidos Mexicanos.

"Monto Total Autorizado del Programa Actual" tiene el significado atribuido a dicho término en la portada del presente Título.

"Miembro Independiente" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

"Operación con Personas Relacionadas" significa cualquier operación con Personas Relacionadas

respecto del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador o cualquier Fideicomiso de Propiedades, o que de cualquier otra forma represente un conflicto de interés, en cada caso, en términos de lo establecido en la Circular Única de Emisoras.

"Patrimonio del Fideicomiso" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 2.5 del Contrato de Fideicomiso.

"Persona" significa cualquier persona física o moral, sociedad, asociación, entidad sin personalidad jurídica (incluyendo fideicomisos), Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier otra naturaleza.

"Persona Independiente" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado Disposiciones relativas al Comité Técnico del presente Título.

"Pesos" o "\$" significa la moneda de curso legal en México.

"Política de Distribución" significa la política de distribución del Fideicomiso según sea propuesta por el Administrador y aprobada o modificada por el Comité técnico en cualquier momento.

"Políticas de Operación" significan las políticas que de tiempo en tiempo apruebe el Comité Técnico para el mantenimiento y operación del Programa de Recompra.

"Portafolio Aerotech" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Suplemento de la presente Emisión.

"Portafolio" significa el portafolio de Activos Inmobiliarios aportados al Fideicomiso a la fecha de suscripción del presente Título.

"Portafolio Inicial" significa, el portafolio de Activos Inmobiliarios que se aporten al Fideicomiso previo a, o de manera sustancialmente simultánea con la realización de la Emisión Inicial.

"Primer Programa" tiene el significado atribuido a dicho término en la portada del presente Título.

"Primera Suscripción Preferente" tiene el significado atribuido a dicho término en la portada del presente Título.

"Primera Emisión del Primer Programa" tiene el significado atribuido a dicho término en la portada del presente Título.

"Primera Emisión del Programa Actual" tiene el significado atribuido a dicho término en la portada del presente Título.

"Programa Actual" tiene el significado atribuido a dicho término en la portada del presente Título.

"Programa de Recompra" significa el programa de recompra de CBFIs del Fideicomiso, ya sea con recursos propios del Fideicomiso; o con recursos obtenidos mediante financiamientos contratados por el Fideicomiso, bajo el cual el Fideicomiso puede adquirir CBFIs propios para posteriormente cancelarlos o recolocarlos en el mercado en términos de las disposiciones legales aplicables y las Políticas de Operación.



"Prospecto" significa el prospecto utilizado para la implementación del Programa Actual.

"Recursos de la Emisión" significa los recursos que reciba el Fideicomiso derivados de cada Emisión.

"Reporte Anual" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 14.2(d) del Contrato de Fideicomiso.

"Representante Común" significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común de los Tenedores o quien lo sustituya, en su caso, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

"Resultado Fiscal" significa, para cualquier ejercicio fiscal, la Utilidad Fiscal del Fideicomiso determinada conforme al Título II de la LISR para dicho ejercicio fiscal menos las Pérdidas Fiscales del Fideicomiso de ejercicios fiscales anteriores, pendientes de amortización.

"RNV" significa el Registro Nacional de Valores.

"Segunda Emisión del Primer Programa" tiene el significado atribuido a dicho término en la portada del presente Título.

"Segunda Emisión del Programa Actual" tiene el significado atribuido a dicho término en la portada del presente Título.

"Tercera Emisión del Programa Actual" tiene el significado atribuido a dicho término en la portada del presente Título.

"Segunda Suscripción Preferente" tiene el significado atribuido a dicho término en la portada del presente Título.

"Sesión Inicial" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.4(a) del Contrato de Fideicomiso.

"Suplemento" significa el suplemento informativo de la presente Emisión.

"Tenedores" significa cualquier persona que tenga la titularidad de uno o más CBFIs en cualquier momento.

"Título" significa el presente título de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.

"Valuador Independiente" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso.

## CARACTERÍSTICAS

Lugar y fecha de la Emisión Inicial: Ciudad de México, México, el 9 de diciembre de 2014.

Lugar y fecha de la Emisión Ciudad de México, México, el 8 de abril de 2016.  
Adicional para la Primera  
Suscripción Preferente:

Lugar y fecha de la Emisión Ciudad de México, México, el 4 de agosto de 2017.

Adicional que constituye la Primera Emisión del Primer Programa:

Lugar y fecha de la Emisión Ciudad de México, México, el 29 de octubre de 2019.  
Adicional que constituye la Segunda Emisión del Primer Programa:

Lugar y fecha de la Emisión Ciudad de México, México, el 14 de septiembre de 2022.  
Adicional que constituye la Primera Emisión del Programa Actual:

Lugar y fecha de la Emisión Ciudad de México, México, el 14 de febrero de 2023.  
Adicional que constituye la Segunda Suscripción Preferente:

Lugar y fecha de la Emisión Ciudad de México, México, el 14 de marzo de 2024.  
Adicional que constituye la Segunda Emisión del Programa Actual:

Lugar y fecha de la Emisión Ciudad de México, México, el 12 de marzo de 2026.  
Adicional que constituye la Tercera Emisión del Programa Actual:

Lugar y Fecha de Emisión del presente Título para su canje: Ciudad de México, México, el 19 de mayo de 2026.

Fiduciario Emisor: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, actuando, única y exclusivamente, como fiduciario del Fideicomiso irrevocable de inversión en bienes raíces No. F/2157.

Administrador: Administrador Fibra Mty, S.C., entidad 99.99% propiedad del Fiduciario Emisor.

Fideicomitente: FIBRA MTY, S.A.P.I. de C.V. y cualquier Fideicomitente Adherente.

Fines del Fideicomiso y Obligaciones del Emisor: El fin primordial del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía hipotecaria de los bienes arrendados, en todo caso directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de los Fideicomisos de Propiedades), de conformidad con los Artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR. A efecto de cumplir con dicho propósito general, el Fiduciario deberá, en los términos del Contrato de Fideicomiso, (i) llevar a cabo Emisiones, (ii) recibir y utilizar los Recursos de la Emisión

derivados de cada Emisión, (iii) realizar inversiones, (iv) adquirir, mantener y enajenar los derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los Activos Inmobiliarios, (v) realizar Distribuciones, (vi) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador considere necesarias, recomendables, convenientes o adicionales a las anteriores, y (vii) realizar cualesquiera otros actos o actividades lícitas consistentes con lo anterior (los "Fines del Fideicomiso"). En relación con los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá, en los términos del Contrato de Fideicomiso y conforme a la legislación aplicable:

(a) adquirir, ser el único y legítimo propietario, y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los Activos Inmobiliarios y las partes sociales representativas del capital del Administrador, en el entendido que el Fiduciario podrá realizar cualesquiera de dichas actividades de manera directa o indirectamente, incluyendo a través de los Fideicomisos de Propiedades;

(b) ejercer los derechos de voto de las partes sociales representativas del capital social del Administrador conforme a lo señalado en la Cláusula 7.1(b)(v) del Contrato de Fideicomiso;

(c) presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar, firmar y entregar aquellas solicitudes y notificaciones y celebrar cualquier otro convenio, contrato, instrumento o documento necesarios o conveniente para llevar a cabo las Emisiones, registrar los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro, local o extranjero, listar los CBFIs en la BMV o cualquier otra bolsa de valores y/o sistema de negociación, nacional o extranjero y depositar (y sustituir, en su caso) el o los Títulos que amparen los CBFIS en el Indeval y para mantener dicho registro, listado y depósito;

(d) cumplir con todas sus obligaciones como emisora de valores al amparo de la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y demás legislación aplicable en México o en el extranjero;

(e) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso para aquellos propósitos establecidos en el Contrato de Fideicomiso (incluyendo en Inversiones Permitidas), realizando aquellas operaciones monetarias y cambiarias (incluyendo (i) operaciones financieras derivadas de cobertura únicamente con la finalidad de cubrir exposiciones a monedas o tasas (ya sean del propio Fideicomiso o los Fideicomisos de Propiedades) y no con fines especulativos u (ii) operaciones de cambio de divisas con el fin de convertir cualquier cantidad

depositada en las Cuentas del Fideicomiso a Dólares o Pesos) según lo instruya el Administrador;

(f) pagar con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, cualquier cantidad a pagar por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y los otros Documentos de la Operación, incluyendo, sin limitación, los Gastos de Emisión y los Gastos del Fideicomiso;

(g) realizar Distribuciones u otras formas de distribuciones o pagos a los Tenedores;

(h) celebrar el Contrato de Administración y cualesquiera modificaciones al mismo;

(i) designar y, en caso de ser aplicable, sustituir al Auditor Externo y al Valuador Independiente;

(j) contratar de acuerdo a las instrucciones que por escrito reciba del Administrador y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero prestador de servicios que sea necesario, adecuado o conveniente para llevar a cabo o para cumplir con los Fines del Fideicomiso y, según sea el caso, sustituir a dichos terceros;

(k) preparar y proporcionar toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada por el Fiduciario, de acuerdo con la información que sea entregada para estos efectos por parte del Administrador;

(l) llevar los registros necesarios para el adecuado control del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los formatos institucionales del Fiduciario;

(m) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, con la información proporcionada por éste, preparar y proporcionar los informes requeridos por, o las solicitudes para, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;

(n) preparar y presentar, a través del Administrador, de conformidad con la información proporcionada por el Administrador, las declaraciones fiscales e información relacionada del Fideicomiso y cualesquiera consultas o confirmaciones de criterio, de conformidad con la ley aplicable, así como llevar a cabo todos los actos, tales como retenciones, solicitudes de devoluciones, la emisión de constancias y registros, que sean necesarios para cumplir con las leyes fiscales aplicables durante la vigencia del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario deberá ser informado sobre los actos realizados

por el Administrador conforme a este inciso;

(o) de conformidad con las instrucciones previas del Fideicomitente, en términos de la fracción VIII del artículo 187 de la LISR, facultar a las Personas que este le indique para que se realice la inscripción del Fideicomiso en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria;

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

(q) otorgar al Administrador los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) a los que se refiere el Contrato de Administración, precisamente en los términos establecidos en el Contrato de Administración, así como revocar dichos poderes cuando proceda;

(r) (i) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, incurrir o asumir Endeudamiento de conformidad con los Lineamientos de Apalancamiento; en el entendido, que cualesquier incurrimiento o asunción de Endeudamiento que, al tiempo de dicho incurrimiento o asunción, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento, requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores; y (ii) constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, la transmisión de activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de Fiduciario y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance; en el entendido, que dicho otorgamiento de gravámenes o garantías reales o personales requerirán la aprobación previa del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea aplicable, si dicha aprobación es requerida para la Inversión relacionada con dicho otorgamiento de gravámenes o garantías reales o personales de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;

(s) celebrar cualesquier convenios, contratos, instrumentos o documentos que podrían ser necesarios o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso;

(t) establecer, implementar, mantener y operar el Programa de Recompra de CBFIs propios en términos de las disposiciones legales aplicables, conforme a las Políticas de Operación que de tiempo en tiempo apruebe el Comité Técnico del Fideicomiso y conforme a las instrucciones que de tiempo en tiempo emita el Administrador para tales efectos, pudiendo el Fiduciario delegar

la operación de dicho Programa de Recompra en el Administrador y/o en los terceros asesores que para tales efectos contrate el Administrador;

(u) efectuar la compra de CBFIs para su posterior cancelación o recolocación de conformidad con el Programa de Recompra; y

(v) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir los Fines del Fideicomiso, los Documentos de la Operación, o las leyes aplicables.

Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Administrador:

El Administrador es designado y acepta cumplir con sus obligaciones como el administrador del Fideicomiso de conformidad con y sujeto a lo establecido en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso. Las funciones del Administrador incluirán servicios relacionados con:

(i) asesoría y consultoría especializada en materia inmobiliaria, administrativa, fiscal, financiera, contable y de inversiones respecto del Fideicomiso y cualquier Fideicomiso de Propiedades, incluyendo (A) la asesoría en el manejo de recursos y operación recibidos en las Cuentas del Fideicomiso y en cualquier cuenta abierta en los Fideicomisos de Propiedades, (B) la preparación de reportes, notificaciones, avisos y demás información y documentación que deba prepararse, presentarse ante cualquier Autoridad Gubernamental (incluyendo la CNBV, la Comisión Federal de Competencia Económica, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, entre otros) o divulgarse al público conforme al Contrato de Administración, al Contrato de Fideicomiso, cualquier contrato que evidencie un Fideicomiso de Propiedades o la legislación aplicable, y (C) la entrega, al Fiduciario de aquellas instrucciones, avisos y notificaciones previstas en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso o cualquier contrato que evidencie un Fideicomiso de Propiedades;

(ii) la asesoría y consultoría especializada en Inversiones y Desinversiones, ya sea de manera directa o indirecta a través de Fideicomisos de Propiedades; y

(iii) la asesoría y consultoría especializada sobre la gestión de la administración de los Activos Inmobiliarios, incluyendo la supervisión de la administración de propiedades y de cualquier servicio que deba prestarse respecto de dichas propiedades inmobiliarias.

El Administrador deberá desempeñar sus obligaciones conforme al Contrato de Administración para el beneficio del Fideicomiso y cualesquier Fideicomisos de Propiedades de tiempo en tiempo.

|                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Fideicomitente:                                                                     | El Fideicomitente deberá transferir al Fiduciario la Aportación Inicial la cual será depositada en la Cuenta de Retención en Pesos de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso.                                                                                                                                                                |
| Monto de la Oferta en relación con la Emisión Inicial:                                                                        | \$2,012,499,984.00 (dos mil doce millones cuatrocientos noventa y nueve mil novecientos ochenta y cuatro Pesos 00/100 M.N.) considerando la Opción de Sobreasignación y \$1,749,999,996.00 (mil setecientos cuarenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y seis Pesos 00/100 M.N.) sin considerar la Opción de Sobreasignación.             |
| Número de CBFIs materia de la Oferta Pública en relación con la Emisión Inicial:                                              | 145,833,333 (ciento cuarenta y cinco millones ochocientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres) CBFIs, sin incluir la Opción de Sobreasignación, y 167,708,332 (ciento sesenta y siete millones setecientos ocho mil trescientos treinta y dos) CBFIs, considerando la Opción de Sobreasignación para la Oferta Pública.                                            |
| Número de CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación para la Oferta Pública en relación con la Emisión Inicial:            | 21,874,999 (veintiún millones ochocientos setenta y cuatro mil novecientos noventa y nueve) CBFIs.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Monto total de la Primera Suscripción Preferente:                                                                             | \$2,261,049,834.00 (dos mil doscientos sesenta y un millones cuarenta y nueve mil ochocientos treinta y cuatro Pesos 00/100 M.N.)                                                                                                                                                                                                                                            |
| Número de CBFIs en relación con la Emisión Adicional para la Primera Suscripción Preferente amparados por el presente Título: | 195,000,000 (ciento noventa y cinco millones) de CBFIs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Número de CBFIs en relación con la Emisión Adicional para la Compra de Inmuebles amparados por el presente Título:            | 80,000,000 (ochenta millones) de CBFIs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Monto de la Oferta en relación con la Primera Emisión del Primer Programa:                                                    | \$1,489,344,335.05 (un mil cuatrocientos ochenta y nueve millones trescientos cuarenta y cuatro mil trescientos treinta y cinco Pesos 05/100 M.N.) considerando la Opción de Sobreasignación y \$1,304,347,818.80 (un mil trescientos cuatro millones trescientos cuarenta y siete mil ochocientos dieciocho Pesos 80/100 M.N.) sin considerar la Opción de Sobreasignación. |
| Número de CBFIs materia de la Oferta Pública en relación con la Primera Emisión del Primer Programa:                          | 105,615,208 (ciento cinco millones seiscientos quince mil doscientos ocho) CBFIs, sin incluir la Opción de Sobreasignación, y 120,594,683 (ciento veinte millones                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Programa:                                                                                                                              | quinientos noventa y cuatro mil seiscientos ochenta y tres) CBFIs, considerando la Opción de Sobreasignación para la Oferta Pública.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Número de CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación para la Oferta Pública en relación con la Primera Emisión del Primer Programa: | 14,979,475 (catorce millones novecientos setenta y nueve mil cuatrocientos setenta y cinco) CBFIs.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Número de CBFIs en circulación al completarse la Oferta Pública en relación con la Primera Emisión del Primer Programa:                | 620,745,500 (seiscientos veinte millones setecientos cuarenta y cinco mil quinientos) CBFIs (sin considerar los CBFIs Opcionales), y 635,724,975 (seiscientos treinta y cinco millones setecientos veinticuatro mil novecientos setenta y cinco) CBFIs (considerando los CBFIs Opcionales).                                                                                                   |
| Monto de la Oferta en relación con la Segunda Emisión del Primer Programa:                                                             | \$3,897,720,564.00 (tres mil ochocientos noventa y siete millones setecientos veinte mil quinientos sesenta y cuatro Pesos 05/100 M.N.) considerando la Opción de Sobreasignación y \$3,391,304,352.00 (tres mil trescientos noventa y un millones trescientos cuatro mil trescientos cincuenta y dos Pesos 00/100 M.N.) sin considerar la Opción de Sobreasignación.                         |
| Número de CBFIs materia de la Oferta Pública en relación con la Segunda Emisión del Primer Programa:                                   | 282,608,696 (doscientos ochenta y dos millones seiscientos ocho mil seiscientos noventa y seis) CBFIs, sin incluir la Opción de Sobreasignación, y 324,810,047 (trescientos veinticuatro millones ochocientos diez mil cuarenta y siete) CBFIs, considerando la Opción de Sobreasignación para la Oferta Pública.                                                                             |
| Número de CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación para la Oferta Pública en relación con la Segunda Emisión del Primer Programa: | 42,201,351 (cuarenta y dos millones doscientos un mil trescientos cincuenta y un) CBFIs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Número de CBFIs en circulación al completarse la Oferta Pública en relación con la Segunda Emisión del Primer Programa:                | 921,042,880 (novecientos veintiún millones cuarenta y dos mil ochocientos ochenta) CBFIs (sin considerar los CBFIs Opcionales), y 963,244,231 (novecientos sesenta y tres millones doscientos cuarenta y cuatro mil doscientos treinta y un) CBFIs (considerando los CBFIs Opcionales).                                                                                                       |
| Monto de la Oferta en relación con la Primera Emisión del Programa Actual:                                                             | \$3,449,999,984.80 (tres mil cuatrocientos cuarenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos ochenta y cuatro Pesos 80/100 M.N.) considerando la Opción de Sobreasignación y \$2,999,999,995.80 (dos mil novecientos noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y cinco Pesos 80/100 M.N.) sin considerar la Opción de Sobreasignación. |
| Número de CBFIs materia de la                                                                                                          | 245,901,639 (doscientos cuarenta y cinco millones novecientos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

2



|                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oferta Pública en relación con la Primera Emisión del Programa Actual:                                                                 | un mil seiscientos treinta y nueve) CBFIs, sin incluir la Opción de Sobreasignación, y 282,786,884 (doscientos ochenta y dos millones setecientos ochenta y seis mil ochocientos ochenta y cuatro) CBFIs, considerando la Opción de Sobreasignación para la Oferta Pública.                                                                                     |
| Número de CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación para la Oferta Pública en relación con la Primera Emisión del Programa Actual: | 36,885,245 (treinta y seis millones ochocientos ochenta y cinco mil doscientos cuarenta y cinco) CBFIs.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Número de CBFIs en circulación al completarse la Oferta Pública en relación con la Primera Emisión del Programa Actual:                | 1,218,162,749 (mil doscientos dieciocho millones ciento sesenta y dos mil setecientos cuarenta y nueve) CBFIs (sin considerar los CBFIs Opcionales), y 1,255,047,994 (mil doscientos cincuenta y cinco millones cuarenta y siete mil novecientos noventa y cuatro) CBFIs (considerando los CBFIs Opcionales).                                                   |
| Monto total de la Segunda Suscripción Preferente:                                                                                      | \$6,824,875,126.80 (seis mil ochocientos veinticuatro millones ochocientos setenta y cinco mil ciento veintiséis Pesos 80/100 M.N.).                                                                                                                                                                                                                            |
| Número de CBFIs materia de la Segunda Suscripción Preferente                                                                           | 559,415,994 (quinientos cincuenta y nueve millones cuatrocientos quince mil novecientos noventa y cuatro) CBFIs.                                                                                                                                                                                                                                                |
| Número de CBFIs en circulación al completarse la Segunda Suscripción Preferente:                                                       | 1,816,712,093 (mil ochocientos dieciséis millones setecientos doce mil noventa y tres) CBFIs.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Monto Total de la Segunda Emisión del Programa Actual:                                                                                 | \$7,810,416,670.50 (siete mil ochocientos diez millones cuatrocientos dieciséis mil seiscientos setenta Pesos 50/100 M.N.) considerando la Opción de Sobreasignación y \$6,791,666,676.50 (seis mil setecientos noventa y un millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos setenta y seis Pesos 50/100 M.N.) sin considerar la Opción de Sobreasignación. |
| Número de CBFIs materia de la Segunda Emisión del Programa Actual:                                                                     | 590,579,711 (quinientos noventa millones quinientos setenta y nueve mil setecientos once) CBFIs sin considerar la Opción de Sobreasignación y 644,587,077 (seiscientos cuarenta y cuatro millones quinientos ochenta y siete mil setenta y siete) CBFIs considerando la Opción de Sobreasignación.                                                              |
| Número de CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación para la Segunda Emisión del Programa Actual:                                   | 54,007,366 (cincuenta y cuatro millones siete mil trescientos sesenta y seis) CBFIs.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Número de CBFIs en circulación al completarse la Segunda Emisión del Programa Actual:                                                  | 2,404,910,554 (dos mil cuatrocientos cuatro millones novecientos diez mil quinientos cincuenta y cuatro) CBFIs, considerando que la Opción de Sobreasignación no fue ejercida,                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                      | 2,458,917,920 (dos mil cuatrocientos cincuenta y ocho millones novecientos diecisiete mil novecientos veinte) CBFIs, considerando que la Opción de Sobreasignación fue ejercida.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Monto Total de la Tercera Emisión del Programa Actual:                                               | \$8,580,820,302.50 (ocho mil quinientos ochenta millones ochocientos veinte mil trescientos dos Pesos 50/100 M.N.) considerando la Opción de Sobreasignación y \$7,492,500,000.00 (siete mil cuatrocientos noventa y dos millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.) sin considerar la Opción de Sobreasignación.                                                                                                           |
| Número de CBFIs materia de la Tercera Emisión del Programa Actual:                                   | 555,000,000 (quinientos cincuenta y cinco millones) CBFIs sin considerar la Opción de Sobreasignación y 638,250,000 (seiscientos treinta y ocho millones doscientos cincuenta mil) CBFIs considerando la Opción de Sobreasignación.                                                                                                                                                                                        |
| Número de CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación para la Tercera Emisión del Programa Actual: | 83,250,000 (ochenta y tres millones doscientos cincuenta mil) CBFIs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Número de CBFIs en circulación al completarse la Tercera Emisión del Programa Actual:                | 3,000,301,286 (tres mil millones trescientos un mil doscientos ochenta y seis) CBFIs, considerando que la Opción de Sobreasignación no fue ejercida, 3,083,551,286 (tres mil ochenta y tres millones quinientos cincuenta y un mil doscientos ochenta y seis) CBFIs, considerando que la Opción de Sobreasignación fue ejercida.                                                                                           |
| Clave de Pizarra:                                                                                    | "FMTY14"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Valor Nominal:                                                                                       | Sin expresión de valor nominal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Destino de los Recursos de la Emisión Inicial:                                                       | El Fiduciario debió utilizar los Recursos de la Emisión derivados de la Emisión Inicial para (i) pagar la adquisición de derechos fideicomisarios sobre los Activos Inmobiliarios, (ii) el pago del IVA, ISAI y gastos notariales derivados de la adquisición de derechos fideicomisarios sobre los Activos Inmobiliarios, (iii) propósitos corporativos, y (iv) gastos relacionados con la oferta de los CBFIs Iniciales. |
| Destino de los Recursos de la Emisión Adicional para la Primera Suscripción Preferente:              | El Fiduciario debió utilizar los Recursos de la Emisión derivados de la Emisión Adicional para la Primera Suscripción Preferente para (i) pagar la adquisición de Activos Inmobiliarios y/o derechos fideicomisarios sobre Activos Inmobiliarios, y (ii) propósitos corporativos.                                                                                                                                          |
| Uso de los CBFIs para Compra de Inmuebles:                                                           | Los CBFIs para Compra de Inmuebles serán suscritos y pagados para liquidar, total o parcialmente, operaciones de compra de inmuebles y/o para cualesquiera otros fines permitidos por el Fideicomiso.                                                                                                                                                                                                                      |

2

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Destino de los Recursos de la Primera Emisión del Primer Programa: | El Fiduciario debió utilizar del 100% (cien por ciento) de los Recursos de la Emisión Adicional derivados de la Primera Emisión del Primer Programa, el 89.4% (ochenta y nueve punto cuatro por ciento) para el financiamiento de adquisiciones con base en el <i>pipeline</i> de posibles operaciones, y el 10.06% (diez punto cero seis por ciento) se destinó al repago de deuda.                                                             |
| Destino de los Recursos de la Segunda Emisión del Primer Programa: | El Fiduciario debió utilizar del 100% (cien por ciento) de los Recursos de la Emisión Adicional derivados de la Segunda Emisión del Primer Programa, el 90% (noventa por ciento) para el financiamiento de posibles adquisiciones con base en el <i>pipeline</i> de posibles operaciones, y el 10% (diez por ciento) se destinó a otros fines corporativos de naturaleza general.                                                                |
| Destino de los Recursos de la Primera Emisión del Programa Actual: | El Fiduciario debió utilizar del 100% (cien por ciento) de los Recursos de la Emisión Adicional derivados de la Primera Emisión del Programa Actual, el 90% (noventa por ciento) para el financiamiento de posibles adquisiciones con base en el <i>pipeline</i> de posibles operaciones, y el 10% (diez por ciento) se destinó a otros fines corporativos de naturaleza general.                                                                |
| Destino de los Recursos de la Segunda Suscripción Preferente:      | El Fiduciario debió utilizar los Recursos de la Emisión derivados de la Emisión Adicional para la Segunda Suscripción Preferente para (i) pagar la adquisición de Activos Inmobiliarios y/o derechos fideicomisarios sobre Activos Inmobiliarios, y (ii) usos corporativos generales.                                                                                                                                                            |
| Destino de los Recursos de la Segunda Emisión del Programa Actual: | El Fiduciario debió utilizar del 100% de los Recursos de la Emisión, el 90% para la adquisición por el Fideicomiso de tiempo en tiempo de propiedades adicionales, incluyendo, en su caso, la adquisición del Portafolio Aerotech, el 8% para el pago de gastos de capital de mantenimiento en relación con las mejoras a las propiedades del Portafolio y costos relacionados con expansiones, y el remanente para usos corporativos generales. |
| Destino de los Recursos de la Tercera Emisión del Programa Actual: | El Fiduciario debió utilizar los Recursos de la Tercera Emisión para: para la adquisición de tiempo en tiempo de propiedades adicionales, directa o indirectamente a través de vehículos de inversión inmobiliarios; el pago de gastos de capital de mantenimiento en relación con las mejoras a las propiedades del Portafolio y costos relacionados con expansiones; y cualquier monto restante a otros usos corporativos generales.           |
| Pago de Capital o de Intereses o Rendimientos:                     | Conforme al presente Título, no existe obligación de pagar una suma de dinero por concepto de capital o intereses.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Distribuciones:                                                    | El Fiduciario deberá realizar Distribuciones a los Tenedores de los CBFIs de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; en el entendido, que el Fiduciario distribuirá entre los Tenedores de los CBFIs cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del                                                                                                                            |

Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la fracción VI del Artículo 187 de la LISR. Cada Distribución se realizará de conformidad con lo siguiente:

(a) El Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito con una copia para el Representante Común, con por lo menos 8 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución; en el entendido, que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico. El Fiduciario deberá notificar la realización de la Distribución a través de Emisnet de la BMV, a la CNBV a través del STIV-2 y a Indeval por escrito o por los medios que ésta determine, con por lo menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se realice la Distribución respectiva.

(b) El Fiduciario deberá de realizar todos aquellos movimientos entre las Cuentas del Fideicomiso que sean necesarios para realizar la Distribución en los términos de las instrucciones que reciba del Administrador.

(c) El pago de dicha Distribución se realizará de manera proporcional entre los Tenedores sobre la base de CBFIs de los cuales sean titulares cada uno de ellos en la fecha de la Distribución respectiva.

Amortización de los CBFIs:

Los CBFIs serán no amortizables y el Fideicomiso no estará obligado a amortizar dichos CBFIs a los Tenedores. Los CBFIs tendrán la misma vigencia que el Contrato de Fideicomiso.

Fuente de Pago:

Las Distribuciones y los pagos al amparo de los CBFIs que se emitan al amparo del Primer Programa y el Programa Actual serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

Lugar y forma de pago:

Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.

Derechos que Confieren a los Tenedores:

Los CBFIs otorgarán a sus Tenedores 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 Contrato de Fideicomiso y en el presente Título. Además de dichos derechos, los Tenedores tendrán los

derechos que se describen a continuación:

(a) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 10% o más de los CBFIS en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplase una Asamblea de Tenedores por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a una votación sobre cualquier asunto respecto del cual los Tenedores no se consideren suficientemente informados;

(b) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 20% o más de los CBFIS en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia;

(c) Los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% de los CBFIS en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar el nombramiento de 1 miembro propietario del Comité Técnico (y su respectivo suplente), en el entendido, que dicha designación o revocación estará sujeta a lo establecido en el inciso (i) inciso (b) de la Cláusula 5.2. del Contrato de Fideicomiso; y

(d) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIS en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de los miembros del Comité Técnico o el Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

Restricciones de Adquisición:

Ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier

mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad de 10% o más de los CBFIs en circulación, sin la autorización previa del Comité Técnico; en el entendido, que si un Tenedor ya fuese titular de más del 10% de los CBFIs en circulación (según haya sido previamente aprobado por el Comité Técnico) y tiene la intención de incrementar dicha tenencia, la autorización previa del Comité Técnico será requerida por cada incremento en la titularidad que represente lo menor entre el 5% o aquel porcentaje que sea necesario para que dicho Tenedor alcance la titularidad del siguiente múltiplo de 10% más cercano de los CBFIs en circulación de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.8 del Contrato de Fideicomiso. Cualquier Persona o Grupo de Personas (incluyendo cualquier Tenedor) que desee adquirir la titularidad del 10% o más de los CBFIs en circulación o la cantidad adicional descrita anteriormente deberán notificar por escrito al Administrador, al Comité de Prácticas y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes), sobre la intención de dicha Persona o Grupo de Personas de realizar dicha adquisición.

Una vez recibida dicha solicitud, y a más tardar dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la fecha de dicha solicitud, el Comité de Prácticas deberá proporcionar un informe a los miembros del Comité Técnico en el que manifiesta su opinión en cuanto a la solicitud recibida. Lo anterior en el entendido que lo establecido en la Cláusula 3.8 del Contrato de Fideicomiso no será aplicable para adquisiciones que se realicen mediante suscripción de CBFIs en ofertas públicas o privadas de suscripción de CBFIs realizadas por el Fideicomiso en México y/o el extranjero. La notificación a que se refiere el párrafo inmediato anterior deberá incluir, por lo menos, (a) una declaración por parte del posible comprador sobre si la adquisición propuesta será realizada por dicha Persona individualmente o como parte de una adquisición en conjunto con otra Persona o Grupo de Personas, (b) el número de CBFIs de los que dicha Persona o Grupo de Personas, directa o indirectamente, sean propietarios, y el porcentaje de los CBFIs en circulación que dicha propiedad representa a la fecha de la petición, (c) el número de CBFIs que dicha Persona o Grupo de Personas pretenda adquirir, así como el porcentaje de los CBFIs en circulación de los que dicha Persona o Grupo de Personas serán titulares, directa o indirectamente, una vez que la adquisición propuesta se haya completado, (d) una declaración sobre si dicha Persona o Grupo de Personas pretenden adquirir por cualquier medio, directa o indirectamente, un número de CBFIs que le dé a la Persona o Grupo de Personas control sobre el Fideicomiso, (e) la identidad y nacionalidad de la Persona o Grupo de Personas que pretendan adquirir dichos CBFIs, (f) si dicha Persona o Grupo de Personas participan de manera directa o indirecta en el negocio desarrollado por el Fideicomiso y la identidad de cualquier Persona a través de la



cual desarrollen o participen en dicho negocio, (g) el precio por CBFi que pagará, y (h) una explicación del origen de los fondos que serán utilizados para dicha adquisición.

El Administrador o cualquiera de los miembros del Comité Técnico, deberá convocar una sesión del Comité Técnico, a fin de resolver respecto de la adquisición notificada en la solicitud recibida en términos del párrafo inmediato anterior, a más tardar dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador o el Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes) reciba una notificación completa para ser celebrada dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la convocatoria correspondiente. El criterio que deberá usar el Comité Técnico para determinar si autoriza o no dicha adquisición deberá incluir, sin limitación, (i) si la Persona o el Grupo de Personas pretende directa o indirectamente, adquirir "control", "influencia significativa" o "poder de mando" sobre el Fideicomiso (según dichos términos se definen en la LMV), (ii) si el adquirente, directa o indirectamente, participa en el negocio desarrollado por el Fideicomiso, (iii) la identidad y nacionalidad del adquirente, (iv) la fuente y el origen de los fondos que serán usados para la adquisición de los CBFIs, (v) la recomendación del Comité de Prácticas, y (vi) el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores. Lo anterior en el entendido, que, si el Comité Técnico no sesiona o no emite su resolución dentro de los 30 Días Hábiles a partir de la fecha de entrega de la solicitud de adquisición correspondiente, se considerará que el Comité Técnico ha negado dicha solicitud. El Comité Técnico tendrá la facultad en todo momento de requerir cualquier información adicional según considere necesario o conveniente con el fin de emitir su resolución.

En el caso que el Comité Técnico rechace una solicitud de adquisición de CBFIs presentada en los términos anteriores, el Administrador estará obligado a someter dicha resolución a la Asamblea de Tenedores, la cual deberá ser convocada, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, a más tardar dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al rechazo correspondiente, la cual podrá confirmar o revertir dicha aprobación con una mayoría de los CBFIs en circulación, en el entendido que el Comité Técnico deberá rendir un informe a la Asamblea de Tenedores en el que manifieste su opinión y recomendación en cuanto a la solicitud recibida, así como los motivos que fundamenten su negativa. Dicho informe podrá estar acompañado de la opinión del Comité de Prácticas o de otra opinión emitida por un experto independiente que contrate el Comité Técnico.

Adicionalmente a las aprobaciones señaladas en los párrafos anteriores, en caso que alguna Persona o Grupo de Personas

pretenda adquirir, directa o indirectamente, la titularidad de más del 20% de los CBFIs en circulación, mediante una o varias operaciones de cualquier naturaleza (incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, la adquisición mediante suscripción de CBFIs en ofertas públicas o privadas de suscripción de CBFIs realizadas por el Fideicomiso en México y/o el extranjero), simultáneas o sucesivas, o bien, alcanzar, por cualquier medio (incluyendo a través de convenios de voto), el derecho de voto de más del 20% de los CBFIs en circulación, deberá de realizar una oferta pública de adquisición por hasta el 100% de los CBFIs en circulación cumpliendo con los requisitos y procedimiento previstos en la legislación aplicable, en cuyo caso el Comité Técnico deberá rendir su opinión en cuanto al precio de los CBFIs que sean objeto de dicha oferta pública y los conflictos de interés que en su caso tenga cada uno de sus miembros. Dicha opinión podrá estar acompañada de otra emitida por un experto independiente que contrate el Comité Técnico. Asimismo, los miembros del Comité Técnico y el Director General del Administrador, junto con la opinión antes referida, deberán manifestar la decisión que tomarán respecto de los valores de su propiedad. Lo anterior en el entendido de que, el requisito de realizar una oferta pública de adquisición señalado en este párrafo, no será exigible en la medida que, en relación con la adquisición de CBFIs respectiva, se haya obtenido previamente una dispensa o autorización por parte del Comité Técnico del Fideicomiso contando con la aprobación de la mayoría de sus miembros independientes.

En caso de que cualquier Persona o Grupo de Personas adquiera CBFIs en una cantidad igual o mayor a los porcentajes previstos en la Cláusula 3.8 del Contrato de Fideicomiso, sin haber cumplido con los requisitos anteriores, el adquiriente o Tenedor de dichos CBFIs no tendrá derechos corporativos respecto a dichos CBFIs, incluyendo, sin limitación, el derecho a asistir y votar en cualquiera de las Asambleas de Tenedores (y en consecuencia, no será tomado en cuenta para integrar el quórum necesario para instalar válidamente una Asamblea de Tenedores o para la adopción de resoluciones en la misma), ni el derecho de designar miembros del Comité Técnico, y el adquiriente de dichos CBFIs será responsable frente al Fideicomiso por cualesquier daños y perjuicios derivadas de dicha compra y de cualquier intento por parte de dicho comprador para hacer valer los derechos mencionados anteriormente.

Lo anterior en el entendido que las restricciones contenidas en la Cláusula 3.8 del Contrato de Fideicomiso no resultarán aplicables para transferencias entre sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro que se encuentren bajo el Control de una misma administradora de fondos para el retiro, siempre y cuando dichas transferencias no resulten en un



incremento en el porcentaje de titularidad de CBFIs de conformidad con la Cláusula 3.8 del Contrato de Fideicomiso, respecto de una misma administradora de fondos para el retiro.

Disposiciones relativas a la Asamblea de Tenedores:

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y se regirá por las disposiciones contenidas en el Título y por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y otros artículos que resulten aplicables de la LGTOC, de conformidad con lo establecido en los artículos 64 Bis 1, y 68 de la LMV, y cualesquiera resoluciones tomadas en dicha asamblea general serán vinculantes respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

Tanto el Administrador como los Tenedores que en lo individual o colectivamente mantengan por lo menos el 10% (diez por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Fiduciario o al Representante Común, respectivamente, que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberá tratarse.

El Fiduciario o, en su caso, el Representante Común deberán expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro de 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple con esta obligación, el juez competente del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador o de los Tenedores que individualmente o en conjunto posean por lo menos el 10% (diez por ciento) del total de los CBFIs en circulación, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

Los Tenedores de los CBFIs se reunirán en una Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Representante Común o el Fiduciario. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común, o en el lugar que se especifique en la convocatoria respectiva.

Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán al menos una vez en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional y a través de Emisnet, y serán entregadas al Fiduciario y al Administrador por correo electrónico, con al menos 15 (quince) días naturales de anticipación 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. Para asistir a una Asamblea de Tenedores, cada Tenedor deberá entregarle al Representante Común las constancias de depósito emitidas por Indeval y las listas de Tenedores emitidas por los intermediarios financieros correspondientes, en su caso, en relación con los CBFIs propiedad de dicho Tenedor, en el lugar especificado por

el Representante Común en la convocatoria respectiva, a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores se lleve a cabo. Cada Tenedor podrá ser representado en una Asamblea de Tenedores por un representante debidamente designado, incluyendo mediante carta poder otorgada ante dos testigos o cualquier otro medio autorizado por la legislación aplicable.

La información y documentos relacionados con el orden del día de cada Asamblea de Tenedores estarán disponibles por lo menos con 15 (quince) días naturales previos a la fecha de dicha Asamblea de Tenedores, de forma gratuita, para su revisión por los Tenedores de CBFIs en el domicilio que se indique en la convocatoria para cualquiera de los Tenedores que así lo soliciten por escrito.

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

Asamblea Ordinaria. Una asamblea ordinaria de Tenedores podrá, ser convocada en cualquier momento para resolver cualquier asunto que requiera de la aprobación de la Asamblea de Tenedores que no esté reservado para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, incluyendo los asuntos establecidos en la Cláusula 4.3 del Contrato de Fideicomiso. La Asamblea Ordinaria tendrá las siguientes facultades:

(a) discutir y, en su caso, aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso;

(b) elegir a Miembros Independientes y/o confirmar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico, según sea el caso;

(c) aprobar cambios o confirmar los Lineamientos de Apalancamiento;

(d) aprobar cualquier Inversión o Desinversión que pretenda realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de Fideicomisos de Propiedades, que represente el 20% (veinte por ciento) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, según se determine al cierre del trimestre inmediato anterior, incluyendo las que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de la fecha de cierre de la primera operación, pero que pudieren considerarse como una sola operación, conforme a la información y reportes que para tales fines presente el Administrador con copia al Fiduciario y al Representante Común;

(e) aprobar la remoción del Fiduciario y la designación, a recomendación del Administrador, de otra institución de crédito

mexicana para actuar como fiduciario del Fideicomiso;

(f) aprobar Emisiones adicionales de CBFIs y las características de las mismas, conforme a los términos Contrato de Fideicomiso, y aprobar las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs;

(g) aprobar la remuneración a ser pagada a los miembros del Comité Técnico;

(h) aprobar las Inversiones, Desinversiones y otras operaciones que pretendan realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de Fideicomisos de Propiedades, cuando representen el 10% (diez por ciento) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación (conforme a la información y reportes que para tales fines presente el Administrador con copia al Fiduciario y al Representante Común), y dichas Inversiones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) aquellas relacionadas con (x) los Fideicomisos de Propiedades, o (y) el Fideicomitente o bien, (ii) que representen un conflicto de interés en términos de la Circular Única de Emisoras; en el entendido, que los Tenedores de CBFIs que se ubiquen en alguno de los dos supuestos señalados en los sub-incisos (i) y (ii) anteriores, deberán abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes de la Asamblea Ordinaria de Tenedores en las que se discuta dicho punto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores;

(i) aprobar los Lineamientos de Apalancamiento y/o cualquier modificación a los mismos (incluyéndose aquellas modificaciones que sean propuestas por el Administrador) o cualquier incurrimento o asunción de Endeudamiento que no sea conforme a los Lineamientos de Apalancamiento. La facultad de aprobar y modificar los Lineamientos de Apalancamiento incluye la facultad de establecer y modificar el límite máximo de Endeudamiento y el límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda, según lo identifique y/o proponga el Administrador;

(j) aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión y cualquier otro cambio en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso que hayan sido aprobados por el Comité Técnico en los términos establecidos en el inciso (iii) inciso (a) de la Cláusula 5.4 del Contrato de Fideicomiso; en el

entendido, que la Asamblea de Tenedores deberá reunirse y, en su caso, aprobar cualquier inversión que no cumpla con dichos Lineamientos de Inversión;

(k) aprobar la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas, de CBFIs en aquellos supuestos previstos en el Contrato de Fideicomiso, considerando la propuesta y recomendación del Comité Técnico; y

(l) realizar cualquier otra acción reservada para la Asamblea de Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la normatividad aplicable que no se encuentre expresamente reservada para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Quórum. Para que una Asamblea Ordinaria de Tenedores se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria deberán estar presentes en la misma los Tenedores que representen más del 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs en circulación, en el entendido, que si dicho quórum no se cumple y se celebra la Asamblea Ordinaria de Tenedores en virtud de una segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará válidamente instalada con cualesquiera Tenedores que se encuentren presentes en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores. Cada resolución de una Asamblea Ordinaria de Tenedores podrá ser adoptada por los Tenedores que representen más del 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs, representados en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores.

La Asamblea Extraordinaria de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

(a) aprobar la remoción del Representante Común y la designación de otra institución de banca múltiple o casa de bolsa mexicana para actuar como representante común de los Tenedores de conformidad a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Título;

(b) aprobar cualquier modificación (i) al Contrato de Fideicomiso, (ii) al Título, y (iii) al Contrato de Administración; en el entendido que, el consentimiento de los Tenedores no será necesario si el propósito de dicha modificación es (1) reflejar un cambio que no afecte adversamente los derechos de cualquier Tenedor conforme a los CBFIs o al Contrato de Fideicomiso o del Fiduciario al amparo del Contrato de Administración, o (2) subsanar cualquier ambigüedad, corrección o complementar cualquier disposición, o hacer cualesquier cambios con respecto a los asuntos que surjan bajo el Contrato de Fideicomiso que no sean inconsistentes con la normatividad o regulación aplicable o con las cláusulas del Contrato de Fideicomiso que no afecten adversamente a cualquier Tenedor, o (3) satisfacer cualquier requerimiento, condición o disposición legal;

(c) aprobar la cancelación del listado de los CBFIs de la BMV y la cancelación del registro de los mismos en el RNV;

(d) aprobar la disolución del Fideicomiso; y

(e) aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico.

Quórum. Para que una Asamblea Extraordinaria encargada de resolver cualquiera de los asuntos descritos en los incisos (a), (b) y (d) inmediatamente anteriores se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en la misma los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación, y las resoluciones podrán ser adoptadas mediante el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs, representados en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores; en el entendido, que si la Asamblea Extraordinaria de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará válidamente instalada con cualesquiera Tenedores que se encuentren presentes en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Cada resolución de una Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá ser adoptada por los Tenedores que representen más del 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs representados en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualquiera de los asuntos descritos en el inciso (c) inmediatamente anterior se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) o más de los CBFIs en circulación, deberán estar presentes en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores, y cada resolución de dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) o más de los CBFIs en circulación. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualesquiera de los asuntos descritos en el inciso (e) inmediatamente anterior se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, deberán estar presentes en la misma los Tenedores que representen por lo menos el 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs en circulación, y las resoluciones podrán ser adoptadas mediante el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs en ella representados.

Instalación. Una vez que la Asamblea de Tenedores de CBFIs sea instalada, los Tenedores no pueden retirarse de la asamblea a fin de prevenir que la asamblea sea celebrada. Los Tenedores

que se retiren o que no asistan a la Asamblea de Tenedores de CBFIs que haya sido aplazada conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, se considerarán que se han abstenido de votar sobre los temas discutidos.

Derechos de voto. Cada CBFI en circulación confiere a su Tenedor el derecho a un voto sobre todos los asuntos que se sometan a votación por parte de los Tenedores de los CBFIs. Sujeto a lo establecido más adelante, cualquier Tenedor podrá celebrar uno o más convenios en relación con el ejercicio de sus derechos de voto en una asamblea de Tenedores. La celebración de un convenio de ese tipo y sus términos, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán ser notificadas al Fiduciario (con copia para el Representante Común) dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a su celebración (o terminación) y el Fiduciario deberá revelar dicha información al público inversionista a través de la BMV y Emisnet. La existencia y los términos de dicho convenio deberán ser revelados en cada Reporte Anual mientras dicho convenio permanezca vigente. Dichos convenios podrán incluir la renuncia de los Tenedores de ejercer su derecho a nombrar miembros del Comité Técnico, para lo cual bastará la notificación a que se refiere el presente párrafo, en el entendido que, dichos convenios podrán incluir que la renuncia de los Tenedores de su derecho de nombrar miembros del Comité Técnico podrá ser temporal y podrán ejercer nuevamente su derecho a nombrar a miembros del Comité Técnico en una Asamblea de Tenedores posterior, de conformidad con los términos y condiciones de dichos convenios.

Disposiciones relativas al Comité Técnico:

De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la LIC, un comité técnico del fideicomiso (el "Comité Técnico") se establecerá conforme a lo establecido en la Sección V del Contrato de Fideicomiso y permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros propietarios (y de sus respectivos suplentes), de los cuáles al menos 45% (cuarenta y cinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes en todo momento. Por "Miembro Independiente" se entenderá aquella Persona que satisfaga los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV para calificar como independiente con respecto de cada uno del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y de cualquier Fideicomiso de Propiedades (una "Persona Independiente"), y que sea designado como Miembro Independiente al momento de su designación como miembro del Comité Técnico; en el entendido, que la independencia de un miembro del Comité Técnico deberá ser calificada por la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Los miembros del Comité Técnico serán designados de acuerdo con lo siguiente.

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

Previo a la Emisión Inicial, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión inicial ( la "Sesión Inicial") en la cual se deberá discutir, y en su caso, aprobar (i) la realización y los términos de la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, el precio de los CBFIs a ser emitidos en la misma, (ii) el registro de los CBFIs en el RNV y su listado en la BMV, (iii) los Lineamientos de Inversión iniciales, la Política de Distribuciones inicial y los lineamientos de valuación inicial, (iv) la celebración por parte del Fiduciario del Contrato de Administración, (v) la delegación de facultades al Administrador de conformidad con las obligaciones del Administrador bajo el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, (vi) el otorgamiento por parte del Fiduciario al Administrador de los poderes referidos en el Contrato de Administración los cuales deberán cumplir con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y en la Circular Única de Emisoras, (vii) los lineamientos que serán observados por el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de administración y, según sea el caso, para actos de dominio, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso, (viii) la inversión por el Fideicomiso en Inversiones Permitidas, (ix) la creación de Fideicomisos de Propiedades para la adquisición del Portafolio Inicial y (x) instruir al Fiduciario para adquirir el Portafolio Inicial en los términos instruidos por el Administrador.

El Comité Técnico tendrá la facultad para llevar a cabo todas y cada una las acciones relacionadas con el Fideicomiso y los Fideicomisos de Propiedades no reservadas a la Asamblea de Tenedores, en el entendido, que el Comité Técnico deberá haber delegado una parte de dicha facultad al Administrador precisamente en los términos establecidos en el inciso (a) de la Cláusula 5.4 del Contrato de Fideicomiso, en el resto del Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, y en el entendido, además, que, el Comité Técnico no tendrá derecho a ejercer dicha facultad delegada al Administrador, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración. No obstante lo anterior, las siguientes facultades no podrán ser delegadas por el Comité Técnico:

(i) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión o Desinversión por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Propiedades) que representen el 5% (cinco por ciento) o más



pero menos del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se celebren de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 (doce) meses contados a partir de la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación;

(ii) con la recomendación por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar las políticas de operación con personas relacionadas respecto de los Fideicomisos de Propiedades, del Fideicomitente, así como del Administrador; y discutir y, en su caso, aprobar cualesquiera Operaciones con Personas Relacionadas; en el entendido, que (1) la mayoría de los votos de los Miembros Independientes del Comité Técnico serán requeridos a votar sobre dicho punto, y (2) cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés no tendrá derecho a votar sobre dicho punto;

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

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

(v) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar las políticas contables, control interno y lineamientos de auditoría, aplicables al Fideicomiso y cualesquier cambios a las mismas;

(vi) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar la presentación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso a la Asamblea de Tenedores para su aprobación;

(vii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Política de Distribución y/o modificaciones a la misma, propuestas por el Administrador, en el entendido, que cualquier Política de Distribución deberá cumplir siempre con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR;

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

(ix) con la recomendación previa y por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas, de CBFIs en aquellos supuestos previstos en la Cláusula 3.8 del Contrato de



Fideicomiso, o, en su caso realizar la propuesta y recomendación correspondiente a la Asamblea de Tenedores;

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

(xi) instruir al Fiduciario a revelar cualquier evento relevante (según dicho término se define en la LMV y en la Circular Única de Emisoras), incluyendo la celebración de cualquier contrato contrario a la opinión del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Nominaciones, del Comité de Inversiones y del Comité de Endeudamiento;

(xii) discutir y en su caso, aprobar otros asuntos presentados ante el Comité Técnico por el Administrador;

(xiii) discutir y, en su caso, resolver cualesquiera otros asuntos reservados para el Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la Circular Única de Emisoras y la ley aplicable;

(xiv) (a) monitorear el desempeño del Administrador y de sus funcionarios y empleados conforme al Contrato de Administración, y el desempeño de cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, (b) mantenerse informado con respecto a todos los aspectos materiales de los Activos Inmobiliarios y consultar con el Administrador en relación con los mismos, y (c) solicitar la información y los reportes que considere necesarios, a su entera discreción, para facilitar su vigilancia sobre el Administrador y cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador;

(xv) aprobar (a) la renovación o sustitución de los funcionarios del Administrador en los términos descritos en las Cláusulas 5.11 y 7.1(b)(ii) del Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, (b) el presupuesto anual del Administrador, cualesquiera gastos extraordinarios del Administrador y los consecuentes Gastos del Fideicomiso, y (c) cualquier modificación al Contrato de Administración escuchando, para dichos propósitos, la opinión del Comité de Prácticas.

(xvi) discutir y, en su caso, aprobar de tiempo en tiempo las Políticas de Operación del Programa de Recompra del Fideicomiso y las modificaciones a dichas políticas, mismas que deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables.

Disposiciones relativas al Comité de Auditoría:

El Comité Técnico nombrará al menos a 3 (tres) Miembros Independientes para que formen un comité de auditoría (el "Comité de Auditoría"). Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Auditoría serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Auditoría tendrá las siguientes facultades:

- (a) discutir y, en su caso, aprobar la designación, remoción y/o sustitución del Auditor Externo; en el entendido, que el Auditor Externo inicial será Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., y en el entendido, además, que cualquier Auditor Externo sustituto deberá ser un despacho de contadores públicos reconocido internacionalmente independiente del Administrador y del Fiduciario;
- (b) evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo;
- (c) discutir los estados financieros del Fideicomiso preparados de conformidad con la Cláusula 14.2 del Contrato de Fideicomiso con las Personas que prepararon dichos estados financieros y, en caso de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico que los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso sean presentados a la Asamblea de Tenedores para su aprobación;
- (d) solicitar del Administrador, del Fiduciario o de cualesquier otras Personas con responsabilidades en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, cualesquier reportes relacionados con la preparación de los estados financieros del Fideicomiso;
- (e) investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso;
- (f) recibir cualquier comentario o queja de los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico o cualesquier otros terceros interesados en relación con los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación;
- (g) reunirse, según se considere apropiado, con los funcionarios correspondientes del Administrador, el Representante Común y el Fiduciario;
- (h) discutir y, en su caso, recomendar la aprobación de las políticas contables aplicables al Fideicomiso, o cualesquier cambios a las mismas, al Comité Técnico; e

(ii) informar al Comité Técnico del estado de su control interno, de los procedimientos de auditoría y cumplimiento, incluyendo cualesquier situaciones irregulares que sean identificadas.

Disposiciones relativas al Comité de Prácticas:

El Comité Técnico designará al menos a 3 (tres) Miembros Independientes para formar un comité de prácticas corporativas. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Prácticas serán determinados por el Comité Técnico.

El Comité de Prácticas tendrá las siguientes facultades:

(a) expresar su opinión al Comité Técnico (i) sobre Operaciones con Personas Relacionadas que estén siendo consideradas por el Comité Técnico, y (ii) sobre la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas, de CBFIs en aquellos supuestos previstos en la Cláusula 3.8 del Contrato de Fideicomiso;

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

(c) revisar el presupuesto anual de gastos del Administrador (incluyendo gastos de nómina) y cualquier cantidad de gastos extraordinarios en exceso del presupuesto anual de gastos del Administrador y su impacto en los Gastos del Fideicomiso y hacer una recomendación de aprobación de dicho presupuesto al Comité Técnico;

(d) recibir del Administrador cualquier solicitud de modificación del Contrato de Administración y hacer una recomendación al Comité Técnico respecto de la aprobación o negativa de aprobación de dicha solicitud; y

(e) evaluar el desempeño del Administrador y de los funcionarios del Administrador y recomendar al Comité Técnico la renovación o sustitución, cada 3 años (empezando a partir de la fecha del Contrato de Administración) o en cualquier momento (tratándose de aquellos supuestos previstos en el Contrato de Administración) de los funcionarios principales del Administrador.

Disposiciones relativas al Comité de Inversiones:

El Comité Técnico designará al menos a 3 (tres) miembros para formar un comité de inversiones, cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Inversiones serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Inversiones sesionara cada vez que sea necesario recomendar una Inversión o Desinversión que deba ser aprobada por el Comité Técnico en

términos de lo señalado en el Contrato de Fideicomiso o bien que dicha Inversión o Desinversión sea celebrada con Personas Relacionadas. Las recomendaciones del Comité de Inversión incluirán (i) la recomendación sobre cualquier gasto significativo en asesores externos, y (ii) la recomendación sobre los términos y condiciones generales para la firma de acuerdos definitivos respecto de Inversiones y Desinversiones. Asimismo y en adición a la autorización del Comité de Prácticas, cualquier Inversión o Desinversión con Personas Relacionadas deberá de ser objeto de recomendación por el Comité de Inversiones. Una vez que se haya hecho una recomendación sobre una Inversión o Desinversión por el Comité de Inversiones, el Administrador buscará, en caso de ser necesario, la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Disposiciones relativas al Comité de Nominaciones:

El Comité Técnico designará al menos a 3 miembros para formar un comité de nominaciones, el cual estará integrado de cuando menos dos Miembros Independientes y el Presidente del Comité Técnico. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Nominaciones serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Nominaciones sesionará cada vez que sea necesario, pero cuando menos una vez al año, con por lo menos 15 (quince) días naturales previos a cada Asamblea Ordinaria de Tenedores, para proponer a la Asamblea Ordinaria de Tenedores una lista que contenga los nombres de los miembros, identificando a los Miembros Independientes propuestos, del Comité Técnico que dicho Comité de Nominaciones proponga para ser elegidos por los Tenedores en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea por renuncia, destitución, terminación de su encargo o por cualquier otra razón.

Disposiciones relativas al Comité de Endeudamiento:

El Comité Técnico designará al menos a 3 (tres) miembros para formar un comité de endeudamiento, cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes (el "Comité de Endeudamiento"). Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Endeudamiento serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Endeudamiento tendrá las siguientes facultades:

(i) vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomiso asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable y la Circular Única de Emisoras; e

(ii) informar al Comité Técnico cualquier incumplimiento a lo establecido en la normatividad aplicable.

Emisiones al Amparo del El Fideicomiso podrá llevar a cabo Emisiones al amparo del

Programa Actual:

Programa Actual, hasta por el Monto Total Autorizado del Programa Actual, a través de ofertas públicas o privadas, dentro o fuera de México, conforme a las características que de tiempo en tiempo determine el Comité Técnico del Fideicomiso, sin que se requiera llevar a cabo una actualización de inscripción en el RNV y sin necesidad de la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.

Disposiciones relativas a las Emisiones Adicionales:

El Fideicomiso podrá llevar a cabo Emisiones adicionales de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "CBFIs Adicionales"), a través de ofertas públicas o privadas, dentro o fuera de México, y podrá otorgar, en el contexto de las mismas, derechos a los Tenedores para la suscripción o adquisición de CBFIs Adicionales (cada una, una "Emisión Adicional") de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores. La Asamblea Ordinaria de Tenedores deberá aprobar los términos de dicha Emisión Adicional, incluyendo la forma de determinación del precio de los respectivos CBFIs Adicionales y el monto o número de CBFIs a ser emitidos. Los CBFIs Iniciales emitidos por el Fiduciario en la Emisión Inicial y los CBFIs Adicionales emitidos por el Fiduciario en cualquier Emisión Adicional conforme a la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso estarán sujetos a los mismos términos y condiciones y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos (por lo que dichos Tenedores sesionarán de manera conjunta y serán representados en las mismas Asambleas de Tenedores), y no existirá subordinación alguna entre los CBFIs y los CBFIs Iniciales o Adicionales emitidos por el Fiduciario conforme a otras Emisiones públicas y/o privadas. En virtud de lo anterior, las Distribuciones que se realicen a los Tenedores de CBFIs que hayan sido emitidos en la Emisión Inicial y cualesquiera Emisiones Adicionales se realizarán a prorrata y en la misma prelación, sin que ninguna Emisión tenga preferencia sobre otra. En caso de que se lleve a cabo una Emisión Adicional conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá llevar a cabo una actualización del registro de los CBFIs en el RNV de conformidad con lo previsto en la LMV y la Circular Única de Emisoras.

Disposiciones relativas al Representante Común:

Se designa como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, en los términos del artículo 64, fracción XIII, 68 y 69 de la LMV, a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero quien acepta la designación y se obliga a su fiel desempeño.

El Representante Común, con fundamento en el artículo 68 de la LMV, tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en el Título, la LMV y la LGTOC, incluyendo sin limitar los artículos 216 y 217 fracciones VII y X a XII y demás aplicables. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título, en el Contrato de

Fideicomiso, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante Común representa a los Tenedores en su conjunto y no a cualquiera de ellos individualmente. El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

- Suscribir el Título, en términos de la LMV;
- Verificar la constitución del Fideicomiso;
- Verificar la existencia y el estado que guarde el Patrimonio del Fideicomiso;
- Verificar el cumplimiento del destino de los fondos;
- Verificar, a través de la información que se le proporcione, el cumplimiento del Fiduciario y del Administrador con sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso, el Título y al Contrato de Administración, e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario y/o solicitar al Fiduciario que inicie cualquier acción en contra del Administrador, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores;
- Solicitar del Fiduciario y/o del Administrador toda la información y documentación en su posesión que sea necesaria para el cumplimiento por parte del Representante Común de sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y con los CBFIs, en el entendido, que el Fiduciario, el Administrador y demás partes conforme a los Documentos de la Operación, proporcionarán la información y documentación relacionada con el Contrato de Fideicomiso y con los CBFIs según les sea requerida por el Representante Común para los fines anteriores;
- Obligación de rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluido su encargo;
- Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier incumplimiento del Fiduciario o retraso en el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso;
- Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la legislación aplicable o los términos del Título y/o del

Contrato de Fideicomiso así lo requieran, y solicitar al Fiduciario convocar a las Asambleas de Tenedores cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos resueltos por una Asamblea de Tenedores;

- Desarrollar todas las actividades necesarias o deseables con el fin de cumplir con cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores;
- Representar a los Tenedores ante el Fiduciario Emisor o ante cualquier autoridad;
- Otorgar y celebrar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Fiduciario Emisor;
- Actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores, y rendir cuentas de su administración, cuando le sean solicitadas o al momento de concluir su encargo;
- En general, llevar a cabo todos los actos y cumplir con las obligaciones, y ejercer todas las facultades, del Representante Común según se establezca en la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y las prácticas bursátiles de mercado aplicables.

Asimismo, el Representante Común ejercerá todas las funciones y obligaciones que le son atribuibles conforme a la LGTOC, la LMV y demás legislación aplicable. De conformidad con el artículo 68 de la Circular Única, el Representante Común deberá ejercer las acciones y derechos que correspondan al conjunto de los Tenedores para el pago por el Fideicomiso de las cantidades a que tengan derecho de conformidad con el Título y los demás Documentos de la Operación.

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 Contrato de Fideicomiso, el Título y los demás documentos de los que sea parte o las disposiciones legales aplicables, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas

en el Contrato de Fideicomiso, el Título, y el Contrato de Administración, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y demás partes de los documentos referidos (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos previstas en los mismos que no tengan injerencia directa con las Distribuciones y cualquier otro pago que deba ser realizado a los Tenedores conforme a los CBFIs), así como el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso. Para ello el Representante Común tendrá derecho de solicitar por escrito la información y documentación que considere necesaria al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador, a las demás partes de los documentos referidos, así como a sus auditores externos, asesores legales o a aquellas personas que les presten servicios relacionados con los CBFIs, o con el Patrimonio del Fideicomiso y los mismos estarán obligados a entregar la información y documentación que al efecto sea solicitada por el Representante Común en los plazos que este les solicite para el cumplimiento de sus funciones de verificar el cumplimiento de las obligaciones anteriormente señaladas.

En ese sentido el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y dichos prestadores de servicios tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior, y en los plazos y periodicidad que éste último les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, Desinversiones, financiamientos y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que se precise, en el entendido que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y en el entendido, además, que los Tenedores estarán obligados a tratar dicha información de manera confidencial y a guardar la debida reserva respecto de la misma. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir a sus auditores externos, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información que éste les solicite conforme a lo aquí señalado. El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el presente párrafo, una vez cada 6 (seis) meses y en cualquier otro momento que lo considere necesario, mediando notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 10 (diez) Días Hábles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva.

Lo anterior en el entendido que, en caso de que el Representante



Común no reciba la información solicitada y en los tiempos señalados, o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y/o el Contrato de Administración correspondientes a cargo de las partes de los mismos, deberá de solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público inversionista a través de la publicación de un evento relevante dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista cualesquier incumplimientos o retrasos en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario como del Fideicomitente, del Administrador, o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o con el Patrimonio del Fideicomiso, que por cualquier medio se haga del conocimiento del Representante Común, en el entendido que tal revelación no se considerará que infringe obligación de confidencialidad alguna.

En el entendido que si el Fiduciario omite 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 propio Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante de forma inmediata.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, la Asamblea de Tenedores podrá ordenar al Representante Común, o el propio Representante Común tendrá el derecho a solicitar a dicho órgano, la contratación, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso (como Gasto del Fideicomiso) de cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la legislación aplicable, en cuyo caso el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la Asamblea de Tenedores; en el entendido que si la Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos que anteceden, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los

terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común con la aprobación de la Asamblea de Tenedores, en un plazo que no deberá de exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción. En el entendido que si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no existen los recursos suficientes para tales efectos se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos en los demás estados de México, con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

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

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

El Representante Común deberá rendir cuentas de su actuación, cuando le sean solicitadas por la asamblea general de Tenedores o al momento de concluir su encargo.

El Fideicomiso (exclusivamente con activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este baste y alcance) indemnizará y sacará en paz y a salvo al Representante Común, así como a sus funcionarios, 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, que directa o indirectamente se hagan valer con motivo o por consecuencia de actos realizados por el Representante Común o por cualquiera de las personas referidas en cumplimiento del Contrato de Fideicomiso y la defensa del Patrimonio del Fideicomiso (salvo que cualquiera de los anteriores sea consecuencia de dolo, negligencia o mala fe del Representante Común o de cualquiera de las personas señaladas, cuando así lo determine en sentencia firme la autoridad judicial competente o cuando el Representante Común y/o cualquiera de las personas señaladas lleve a cabo cualquier acto no autorizado por el Contrato de Fideicomiso o la ley aplicable) o por cualesquiera reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el Patrimonio del Fideicomiso o con el Contrato de Fideicomiso, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra autoridad, ya sea de carácter local o federal, de la República Mexicana o extranjeras.

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 Título o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán aceptados por los Tenedores.

El Representante Común podrá ser destituido removido o sustituido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores en términos de lo dispuesto por el artículo 220 de la LGTOC; en el entendido de que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

Cualquier institución que actúe como representante común conforme al Contrato de Fideicomiso podrá renunciar como representante común de los Tenedores en los casos especificados en, y de conformidad con, las disposiciones del artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá proporcionar al Administrador y al Fiduciario con no menos de 60 días de anticipación un aviso por escrito de dicha renuncia, y en cualquier caso dicha renuncia no entrará en vigor hasta que el representante común sustituto haya sido nombrado por la Asamblea de Tenedores y dicho representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

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 los actos y funciones que puede o debe llevar a cabo.

El Representante Común no es parte del Comité Técnico, no tiene derecho a nombrar un miembro del Comité Técnico, pero tendrá derecho a asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho a voto. En consecuencia, el Representante Común no tendrá ninguna responsabilidad con respecto a las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico.

- Lineamientos de Apalancamiento:
- (a) El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Propiedades podrá, de conformidad con las instrucciones previas por escrito del Administrador, incurrir en, o asumir, Endeudamientos de cualquier Persona en cualquier momento y por cualquier motivo de conformidad con los Lineamientos de Apalancamiento y siempre y cuando no se exceda el límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda que haya sido determinado por la Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 4.3 inciso (g) y de conformidad con lo establecido por la Circular Única de Emisoras y su Anexo AA que en su momento se encuentre vigente; en el entendido, que cualquier incurrimiento de Endeudamiento que, al momento de dicho incurrimiento, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento, requerirá la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores de conformidad con la Cláusula 4.3 inciso (g). En caso de que el Endeudamiento respectivo se destine de manera preponderante a otorgar créditos, préstamos o financiamientos a sociedades mexicanas o a la adquisición de valores de deuda emitidos por estas, el Fideicomiso deberá ajustarse a lo dispuesto por el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4 de la Circular Única de Emisoras.
  - (b) En el supuesto de que el Fideicomiso exceda el límite de endeudamiento que haya sido determinado por la Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 4.3 inciso (g) y de conformidad con lo establecido por la Circular Única de Emisoras y su Anexo AA que en su momento se encuentre vigente, (i) no se podrá asumir Endeudamiento adicional con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al límite de endeudamiento señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento de la emisora y el Comité Técnico u órgano equivalente 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; y (ii) 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. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por el Comité Técnico u órgano equivalente en un plazo no mayor a 20 Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite, en términos del artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5, cuarto párrafo de la Circular Única de Emisoras. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el sub inciso (i) de este párrafo.

- (c) En el supuesto de que el Fideicomiso exceda el límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda que haya sido determinado por la Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 4.3 inciso (g) y de conformidad con lo establecido por la Circular Única de Emisoras y su Anexo AA que en su momento se encuentre vigente, (i) el Fideicomiso no podrá asumir, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, Endeudamiento adicional hasta que se cumpla con dicho límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda, salvo que dicho Endeudamiento adicional se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del Endeudamiento existente del Fideicomiso, y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación; en el entendido que, en ningún caso el resultado de dicho refinanciamiento podrá implicar la disminución en el Índice de Cobertura de Servicio de Deuda registrado antes de dicha operación de refinanciamiento; y (ii) 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 del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda; en el entendido, además, que el informe y plan correctivo deberán ser aprobados por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores en un plazo no mayor a 20 Días Hábiles siguientes a 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 sub inciso (i) de este párrafo.

Terminación:

El Contrato de Fideicomiso permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad; en el entendido, que el Contrato de Fideicomiso terminará (i) cuando se hayan realizado Desinversiones totales de todas las Inversiones que integran el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 15.1 del Contrato de Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de

conformidad con la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; (ii) a petición del Fideicomitente si el Fiduciario no lleva a cabo la Emisión Inicial dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes a la firma del Contrato de Fideicomiso; o (iii) por resolución de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de conformidad con la Cláusula 4.5(b)(iv) del Contrato de Fideicomiso mediante la cual se apruebe la disolución del Fideicomiso. No obstante lo anterior, el Contrato de Fideicomiso no terminará hasta que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad.

No obstante lo anterior, el plazo del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50 (cincuenta) años contemplado en el Artículo 394 de la LGTOC; en el entendido, que en caso de que el plazo del Contrato de Fideicomiso bajo dicho Artículo 394 fuera a expirar, el Administrador deberá instruir al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea para (a) crear un nuevo fideicomiso al cual se transfieran los Activos Inmobiliarios, en cuyo caso, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFIs con el fin de definir el tiempo en el que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFIs emitidos bajo el Fideicomiso terminante, o (b) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en conformidad con el procedimiento descrito en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso, o (c) distribuir el Patrimonio del Fideicomiso en especie a los Tenedores en una base a prorrata. Si la Asamblea Ordinaria de Tenedores no aprueba alguna de estas alternativas, entonces el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en conformidad con el procedimiento descrito en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso. En caso de terminación del Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito con su debido tiempo a Indeval respecto de dicha situación.

#### Liquidación:

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

(a) Liquidador. El Administrador actuará como liquidador del Fideicomiso (en tal carácter, el "Liquidador"), y tendrá las autorizaciones necesarias para llevar a cabo dicha liquidación. El Administrador, actuando en su carácter de Liquidador, continuará recibiendo todos los honorarios, reembolsos de gastos y otras cantidades que le corresponden en virtud del Contrato de Administración.

(b) Acciones del Liquidador. El Liquidador llevará a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para

salvaguardar los derechos de los Tenedores y para preservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. El Liquidador deberá llevar a cabo cualesquier acciones que sean necesarias ante cualesquier Autoridades Gubernamentales u organizaciones auto-reguladas para cancelar la inscripción de los CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro, y el listado de los CBFIs en la BMV o en cualquier otro mercado de valores, ya sea en México o fuera de México.

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

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

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

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

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

Posibles Adquirentes:

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Régimen Fiscal:

El Fideicomiso se regulará por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y recibirá el tratamiento fiscal previsto en dichos numerales.

Garantías:

Los CBFIs son quirografarios por lo que no cuentan con garantía alguna.

Registro y Depósito:

El presente Título se emite para su depósito en administración en el Indeval justificando así la tenencia de los CBFIs 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

Q

mayor responsabilidad para Indeval que la establecida para dichas instituciones en la LMV.

El Fiduciario, el Representante Común y los Tenedores se someten a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, México, para cualquier controversia relacionada con los CBFIs y las Asambleas de Tenedores, renunciado a cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por cualquier causa.

El presente Título consta de 49 (cuarenta y nueve) páginas, sin contar las hojas de firma y se expidió originalmente en la Ciudad de México, el 9 de diciembre de 2014, fue canjeado por primera ocasión el día 8 de abril de 2016, canjeado por segunda ocasión el 30 de octubre de 2017, en virtud de la Primera Emisión del Primer Programa, canjeado por tercera ocasión el 19 de diciembre de 2017, en virtud de ciertas modificaciones al Contrato de Fideicomiso a fin de prever, entre otros, que el Fiduciario implementara un Programa de Recompra, canjeado por cuarta y quinta ocasión el 25 de octubre de 2019 y 5 de febrero de 2020, en virtud de la primera y segunda emisión, respectivamente, al amparo del Primer Programa, canjeado por sexta ocasión el 14 de septiembre de 2022, en virtud de ciertas modificaciones al Contrato de Fideicomiso a fin de prever, entre otros, ciertas restricciones a la adquisición de CBFIs, canjeado por séptima ocasión el 6 de marzo de 2024, en virtud de la Primera Emisión del Programa Actual y la Segunda Suscripción Preferente, canjeado por octava ocasión el 14 de marzo de 2024, en virtud de la Segunda Emisión del Programa Actual, canjeado por novena ocasión el 11 de marzo de 2026, en virtud de la Tercera Emisión del Programa Actual, canjeado por décima ocasión el 19 de mayo de 2026, en virtud de la actualización de la inscripción en el RNV de los CBFIs, derivado de ciertas modificaciones al Contrato de Fideicomiso y la cancelación de CBFIs.

[EL RESTO DE LA PÁGINA SE DEJÓ EN BLANCO INTENCIONALMENTE]



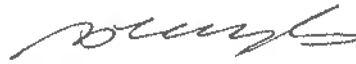


## EL FIDUCIARIO

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Invex Grupo Financiero, Fiduciario  
en su calidad de Fiduciario del Contrato de  
Fideicomiso



Nombre: Mario Rafael Esquivel Perpuli  
Cargo: Delegado Fiduciario



Nombre: María Beatriz Saénz González  
Cargo: Delegado Fiduciario

*Hoja de firmas correspondiente al título de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "FMTY14" suscrito por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable no. F/2157, y por Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común.*

En aceptación a la designación de Representante Común,  
así como de sus obligaciones y facultades.

**REPRESENTANTE COMÚN**

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



Laura Angélica Arteaga Cázares

Nombre: Alejandra Tapiá Jiménez, José Luis Urrea Saucedo,  
José Daniel Hernández Torres, Laura Angélica Arteaga  
Cázares, Claudia Alicia García Ramírez, César David  
Hernández Sánchez o Esteban Manuel Serrano Hernández  
Cargo: Apoderado

*Hoja de firmas correspondiente al título de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "FMTY1-4" suscrito por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable no. 2157, y por Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común.*



8. Instrucción de fecha 19 de diciembre de 2025, por medio de la cual el Administrador le instruye al Emisor a realizar todos los actos necesarios para implementar las modificaciones al Fideicomiso, de conformidad con la Asamblea.

Monterrey, N.L., a 19 de diciembre de 2025

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

Torre Invex, Piso 19,  
Ave. Ricardo Margáin Zozaya 315,  
Col. Santa Engracia, San Pedro Garza García, N.L.  
Tel. (81) 8133-8322  
Fax. (81) 8133-8399  
Atención: Mario Esquivel Perpuli y/o Ximena Mora  
Correo electrónico: [mesquivel@invex.com](mailto:mesquivel@invex.com) y/o [xmora@invex.com](mailto:xmora@invex.com)

Asunto: Instrucción a Fiduciario 2157.

Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/2157, de fecha 25 de julio de 2014 (según el mismo haya sido modificado y/o reexpresado de tiempo en tiempo, "Fideicomiso Emisor" o "Fibra Mty", según el contexto lo requiera), celebrado entre Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario (el "Fiduciario 2157"), Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores (los "Tenedores").

Los términos que en este documento se utilicen con letra inicial mayúscula, tendrán los significados que a los mismos se atribuye en el Fideicomiso Emisor, salvo que expresamente se definan en forma distinta en este documento.

**A. ANTECEDENTES**

I. Mediante asamblea ordinaria y extraordinaria de Tenedores de fecha 31 de marzo de 2017 (la "Asamblea del Programa de Recompra"), se aprobó, entre otros puntos, la implementación de un programa de recompra de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con clave de pizarra "FMTY14" (los "CBFIs"), estableciendo los requisitos que debiera cumplir dicho programa, dentro de los cuales se incluye, entre otros, que los CBFIs adquiridos debieran de recolocarse o cancelarse dentro del plazo máximo de un año (el "Programa de Recompra").

II. Mediante asamblea ordinaria y extraordinaria de Tenedores de fecha 7 de julio de 2017 (la "Asamblea de Delegación"), se aprobó, entre otros puntos, (i) la política de operación del Programa de Recompra (la "Política del Programa de Recompra"), la cual considera, entre sus elementos, la cancelación de los CBFIs adquiridos como parte del Programa de Recompra que no hubiesen sido recolocados en el mercado dentro del plazo de un año; (ii) la autorización al Emisor y al Representante Común para que en su momento, presenten cualquier solicitud, escrito, actualización, notificación o trámite ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV"), S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), o ante cualquier otro, en relación con la operación y/o implementación del Programa de Recompra, así como cualquier acto necesario y/o conveniente para su implementación; y (iii) la delegación de facultades por parte de la asamblea extraordinaria de Tenedores al Comité Técnico, a Jorge Avalos Carpintero, a Jaime Martínez Trigueros y/o a Javier Llaca García, para que cualquiera de ellos determine los términos y condiciones que no hayan sido determinados por la asamblea de Tenedores, para implementar y operar el Programa de Recompra y/o las Políticas del Programa de Recompra, incluyendo entre dichos puntos la cancelación de los CBFIs adquiridos como parte del Programa de Recompra que no hubiesen sido recolocados en el mercado dentro del plazo de un año conforme a la Política del Programa de Recompra.

III. Con fecha 22 de abril de 2021, los Tenedores de los CBFIs celebraron una asamblea ordinaria anual y extraordinaria de Tenedores (la "Asamblea de Tenedores") en la que aprobaron, entre otros asuntos, (i) la modificación del Fideicomiso y sus anexos, de los títulos que documentan los CBFIs y a cualquier otro Documento de la Operación (según dicho término se define en el Fideicomiso) que resulte aplicable, respecto a la facultad de la asamblea de Tenedores de determinar el límite máximo de endeudamiento permitido, y el límite del índice de cobertura de servicio de la deuda, de conformidad con lo previsto en la Circular Única de Emisoras y sus anexos, así como de las demás modificaciones al Fideicomiso que fueron presentadas en la Asamblea de Tenedores; y (ii) que el Emisor llevara a cabo la estructuración e implementación de un programa de colocación de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo adicional.

De conformidad con la Asamblea del Programa de Recompra, la Asamblea de Delegación, la Asamblea de Tenedores, y conforme a lo dispuesto en la Cláusula 2.4, incisos (c), (d), (t) y (u), así como demás disposiciones aplicables del Fideicomiso Emisor, por este medio solicitamos e instruimos al Fiduciario 2157 para que, en dicho carácter, suscriba, celebre o firme cualesquiera solicitudes, y realice cualesquier actos que resulten necesarios y/o convenientes a efecto de llevar a cabo los siguientes:

(i) La implementación de ciertas modificaciones al Fideicomiso y a los títulos que representan los CBFIs, en circulación, de conformidad con la Asamblea de Tenedores de fecha 22 de abril de 2021.

(ii) La cancelación en el Registro Nacional de Valores (el "RNV") de 5,292,747 (cinco millones doscientos noventa y dos mil setecientos cuarenta y siete) CBFIs, los cuales corresponden a CBFIs adquiridos de conformidad con el Programa de Recompra.

(iii) el canje de los títulos que representan los CBFIs actualmente depositados en Indeval, derivado de los puntos (i) y (ii) anteriores, a efecto de que la totalidad de los CBFIs en circulación queden representados por un único título; así como (iv) publicar el aviso informativo respectivo, según sea el caso, derivado de la actualización de los CBFIs emitidos por Fibra Mty en el RNV.

(iv) Cualesquiera otros actos que resulten necesarios y/o convenientes para la ejecución de los actos anteriores, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, comparecer y suscribir toda clase de documentos, solicitudes, alcances y demás instrumentos y documentos que resulten necesarios y/o convenientes para dichos fines.

En este acto ratificamos las actuaciones del Fiduciario 2157 en cumplimiento de las instrucciones contenidas en esta comunicación y liberamos al Fiduciario 2157 de cualquier responsabilidad derivada del cumplimiento de las instrucciones contenidas en la presente, toda vez que actúe de acuerdo con los términos establecidos en el Fideicomiso.

Atentamente,

Administrador Fibra Mty, S.C.

Por:   
Nombre: Eduardo Elizondo Santos  
Título: Apoderado

Aceptado en la fecha arriba indicada:

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Invex Grupo Financiero, Fiduciario,  
en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso No. F /2157

Por: 

Nombre: María Beatriz Sáenz González

Título: Delegado Fiduciario

*[La presente hoja de firmas forma parte de la carta instrucción dirigida por Administrador Fibra Mty, S.C., a Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su calidad de Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/2157]*