

CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN 3218

Upsite México, S.A.P.I. de C.V.

como

Fideicomitente

CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple,

como

Representante Común

y

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,

Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

como

Fiduciario

con la comparecencia de

Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V.

como

Administrador

12 de junio de 2018.

TABLA DE CONTENIDO

TABLA DE CONTENIDO	1
LISTA DE ANEXOS	6
ANTECEDENTES	1
DECLARACIONES	2
CLÁUSULAS	8
CLÁUSULA I. Definiciones	8
Inciso 1.01. Definiciones	8
ESTABLECIMIENTO DEL FIDEICOMISO	18
CLÁUSULA II. Establecimiento del Fideicomiso	18
Inciso 2.01. Constitución del Fideicomiso	18
Inciso 2.02. Aportación Inicial	18
Inciso 2.03. Aceptación del cargo de Fiduciario	18
Inciso 2.04. Aportaciones de Propietarios	18
Inciso 2.05. Nombre del Fideicomiso	19
Inciso 2.06. Vigencia del Fideicomiso	19
Inciso 2.07. Ejercicio Fiscal	19
Inciso 2.08. Irrevocabilidad del Fideicomiso	19
PARTES DEL FIDEICOMISO	20
CLÁUSULA III. Partes del Fideicomiso	20
Inciso 3.01. Partes del Fideicomiso	20
PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO	20
CLÁUSULA IV. Patrimonio del Fideicomiso	20
Inciso 4.01. Patrimonio del Fideicomiso	20
Inciso 4.02. Inversión Mínima en Bienes Inmuebles	22
FINES DEL FIDEICOMISO	22
CLÁUSULA V. Fines del Fideicomiso	22
Inciso 5.01. Fin Primordial	22
Inciso 5.02. Otros Fines del Fideicomiso	22
ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO	31
CLÁUSULA VI. Comité Técnico	31
Inciso 6.01. Establecimiento del Comité Técnico	31

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top right and several initials below it.

Inciso 6.02. Integración del Comité Técnico.....	31
Inciso 6.03. Sesiones del Comité Técnico.....	34
Inciso 6.04. Convocatoria a las Sesiones del Comité Técnico.....	35
Inciso 6.05. Facultades del Comité Técnico.....	35
CLÁUSULA VII. Comité de Auditoría.....	39
Inciso 7.01. Creación del Comité de Auditoría.....	39
Inciso 7.02. Sesiones y Resoluciones.....	39
Inciso 7.03. Facultades del Comité de Auditoría.....	39
CLÁUSULA VIII. Comité de Prácticas Societarias.....	41
Inciso 8.01. Creación del Comité de Prácticas Societarias.....	41
Inciso 8.02. Sesiones y Resoluciones.....	41
Inciso 8.03. Facultades del Comité de Prácticas Societarias.....	41
CLÁUSULA IX. Comité de Inversiones.....	42
Inciso 9.01. Creación del Comité de Inversiones.....	42
Inciso 9.02. Sesiones y Resoluciones.....	42
Inciso 9.03. Facultades del Comité de Inversiones.....	42
CLÁUSULA X. Comité de Nominaciones.....	43
Inciso 10.01. Creación del Comité de Nominaciones.....	43
Inciso 10.02. Sesiones y Resoluciones.....	43
Inciso 10.03. Facultades del Comité de Nominaciones.....	43
CLÁUSULA XI. El Administrador.....	44
Inciso 11.01. El Administrador.....	44
Inciso 11.02. Objeto del Contrato de Administración.....	44
Inciso 11.03. Exclusividad.....	46
Inciso 11.04. Facultades del Administrador.....	47
Inciso 11.05. Contraprestaciones.....	49
Inciso 11.06. Derechos Adicionales del Administrador.....	49
Inciso 11.07. Destitución del Administrador.....	50
CLÁUSULA XII. Cuentas del Fideicomiso.....	51
Inciso 12.01. Cuentas Bancarias y de Inversión.....	51
Inciso 12.02. Cuentas de Ingresos e Inversión.....	51

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten mark]

Inciso 12.03. La Cuenta de Operaciones.....	51
CLÁUSULA XIII. Distribuciones.....	52
Inciso 13.01. Distribuciones a los Tenedores.....	52
Inciso 13.02. Aprobación de Estados Financieros.....	53
Inciso 13.03. Entrega de Distribuciones de Efectivo.....	53
Inciso 13.04. Periodicidad de Distribuciones.....	54
CLÁUSULA XIV. Auditor Externo.....	54
Inciso 14.01. Elección y Sustitución del Auditor Externo.....	54
Inciso 14.02. Obligaciones del Auditor Externo.....	54
CLÁUSULA XV. Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.....	55
Inciso 15.01. Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.....	55
Inciso 15.02. Distribución Final del Patrimonio del Fideicomiso.....	56
EMISIONES.....	56
CLÁUSULA XVI. Emisiones.....	56
Inciso 16.01. Emisión de CBFIs.....	56
Inciso 16.02. El pago de los CBFIs.....	58
Inciso 16.03. Tenedores.....	58
Inciso 16.04. Derechos de los Tenedores.....	58
Inciso 16.05. Representante Común.....	60
Inciso 16.06. Intermediario Colocador.....	62
Inciso 16.07. Requisitos de los CBFIs.....	62
Inciso 16.08. Títulos.....	64
Inciso 16.09. Autorizaciones Gubernamentales.....	64
CLÁUSULA XVII. Restricciones para la Toma de Control.....	64
Inciso 17.01. Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico.....	64
Inciso 17.02. Solicitud de Autorización.....	65
Inciso 17.03. Valoración de la Solicitud por parte del Comité Técnico.....	66
Inciso 17.04. Término para la resolución.....	67
Inciso 17.05. Revelación al Público de Convenios.....	67
Inciso 17.06. Aceptación de la Restricción.....	67
Inciso 17.07. Pérdida del Derecho de Voto.....	68

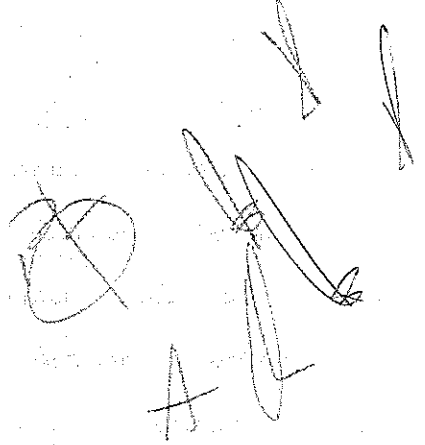


A

Inciso 17.08. Excepción a la Restricción	68
ASAMBLEA DE TENEDORES	69
CLÁUSULA XVIII. La Asamblea de Tenedores.....	69
Inciso 18.01. Asamblea de Tenedores.....	69
Inciso 18.02. Derechos de Minoría.....	71
Inciso 18.03. Facultades de la Asamblea de Tenedores.....	72
EL FIDUCIARIO	74
CLÁUSULA XIX. El Fiduciario.....	74
Inciso 19.01. Obligaciones del Fiduciario.....	74
CLÁUSULA XX. Sustitución y Renuncia del Fiduciario.....	77
Inciso 20.01. Sustitución del Fiduciario.....	77
Inciso 20.02. Renuncia del Fiduciario.....	78
CLÁUSULA XXI. Responsabilidad y Defensa del Patrimonio.....	78
Inciso 21.01. Estándar de Conducta.....	78
Inciso 21.02. Límites a la Responsabilidad del Fiduciario.....	78
Inciso 21.03. Reglas para la Defensa del Patrimonio Fideicomitado.....	79
Inciso 21.04. Actos Urgentes.....	79
Inciso 21.05. Actuación conforme a las instrucciones.....	79
Inciso 21.06. Gastos por defensa del Patrimonio del Fideicomiso.....	79
Inciso 21.07. Patrimonio del Fideicomiso insuficiente.....	80
Inciso 21.08. No hay obligaciones implícitas del Fiduciario.....	80
Inciso 21.09. Indemnización del Fiduciario.....	80
CLÁUSULA XXII. Honorarios del Fiduciario y del Representante Común.....	81
Inciso 22.01. Contraprestación del Fiduciario.....	81
Inciso 22.02. Contraprestación del Representante Común.....	81
CLÁUSULA XXIII. Disposiciones y Prohibiciones Legales.....	81
Inciso 23.01. Disposiciones Legales.....	81
Inciso 23.02. Prohibiciones Legales.....	81
RÉGIMEN FISCAL DE FIBRA.....	84
CLÁUSULA XXIV. Cumplimiento de Requisitos Fiscales.....	84
Inciso 24.01. Ley del Impuesto sobre la Renta.....	84

Inciso 24.02. Resolución Miscelánea Fiscal	85
Inciso 24.03 Inversiones Permitidas	86
Inciso 24.04 Moneda y Cobertura	87
DISPOSICIONES VARIAS	88
CLÁUSULA XXV. Disposiciones Varias	88
Inciso 25.01. Domicilios y Comunicaciones	88
Inciso 25.02 Instrucciones al Fiduciario	89
Inciso 25.02. Modificaciones	90
Inciso 25.03. Sucesores y Cesionarios	90
Inciso 25.04. Integridad y División	91
Inciso 25.05. Encabezados	91
Inciso 25.07. Ley aplicable y jurisdicción	91
Inciso 25.08. Aviso De Privacidad	91

Actinver



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the initials 'A' and 'L'.

LISTA DE ANEXOS

- Anexo 1** Formato del Contrato de Administración
- Anexo 2** Integración del Comité Técnico y de los Comités Auxiliares
- Anexo 3** Honorarios del Fiduciario
- Anexo 4** Programa Libre de Papel
- Anexo 5** Personas facultadas para instruir al Fiduciario.
- Anexo 6** Honorarios del Representante Común
- Anexo 7** Formato del Fideicomiso Puente
- Anexo 8** Formato del Convenio de Adhesión
- Anexo 9** Formato del contrato de promesa de adhesión

CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN 3218 DE FECHA 12 DE JUNIO DE 2018 QUE CELEBRAN:

1. Upsite México, S.A.P.I. de C.V. ("Upsite México"), en su carácter de Fideicomitente de este fideicomiso, representado en este acto por los señores Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Alejandro Ituarte Egea y Roque Alonso Trujillo Quintana;
2. Las personas que se adhieran a este fideicomiso en lo futuro como fideicomitentes (a quienes se les denominará conjuntamente los "Inversionistas" o los "Fideicomitentes Adherentes", según dicho término sea utilizado), quienes tendrán también el carácter de fideicomisarios según se establece en este fideicomiso y se establezca en el convenio de adhesión respectivo;
3. CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Representante Común (el "Representante Común"), representado en este acto por sus delegados fiduciarios Patricia Flores Milchorena y Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor; y
4. Banco Actinver, S.A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario, representada en este acto por sus delegados fiduciarios, Karla Ivette Ruiz Barreto y Sergio Bruno Camarena Gómez (en adelante el "Fiduciario");

Con la comparecencia de:

5. Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V. (el "Administrador"), en su carácter de Administrador de este fideicomiso, representado en este acto por los señores Rodolfo Gerardo Balmaceda García y Roque Alonso Trujillo Quintana;

al tenor de los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas, considerando las definiciones contenidas en la Cláusula I.

ANTECEDENTES

- I. Upsite México está dedicada fundamentalmente al desarrollo y la compraventa de bienes inmuebles en México, y diseñó y se propone desarrollar e implementar el Proyecto.
- II. El patrimonio de este Fideicomiso consistirá primordialmente de bienes inmuebles desarrollados y construidos o adquiridos conforme a lo previsto en el mismo y destinados al arrendamiento, así como por derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles y derechos de crédito respecto de financiamientos otorgados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso para esos fines, con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes inmuebles respectivos previa autorización de los órganos correspondientes, y en su caso, la Asamblea de Tenedores y lo permiten las disposiciones aplicables a las Fibras.

III. El Fiduciario emitirá certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en una o más emisiones, de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables; que serán inscritos en el RNV; depositados en el Indeval o en otras instituciones de depósito de valores autorizadas, nacionales o extranjeras; y serán listados en la BMV u otros mercados nacionales e internacionales, para ser colocados en los mercados de valores, y que tendrán las características y derechos que se establecen en este Fideicomiso.

IV. El Fiduciario celebrará convenios de adhesión con Propietarios que deseen aportar al Fideicomiso bienes inmuebles para su desarrollo, construcción, renta y venta conforme a lo establecido en este Fideicomiso, a cambio de CBPIs y/o efectivo.

V. En su oportunidad y cumplidos los requisitos de ley, el Fideicomiso gozará de los beneficios fiscales establecidos en la ley aplicable para fomentar la inversión inmobiliaria en México.

DECLARACIONES

I. Declara Upsite México, por conducto de sus representantes, que:

a) Es una sociedad debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México, según consta en la póliza número 39,144 de fecha 10 de agosto de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Juan Martín Álvarez Moreno, titular de la correduría pública número 46 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio electrónico mercantil número 561760-1 el día 15 de agosto de 2016.

b) Sus representantes cuentan con los poderes y facultades necesarios para obligarla conforme a los términos de este Fideicomiso, según consta en la póliza número 39,144 de fecha 10 de agosto de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Juan Martín Álvarez Moreno, titular de la correduría pública número 46 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio electrónico mercantil número 561760-1 el día 15 de agosto de 2016, cuyas facultades y poderes no les han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Fideicomiso.

c) Celebra este Contrato a fin de constituir el Fideicomiso mediante la Aportación Inicial para implementar el Proyecto, y cumplirá con todas las obligaciones que el presente Fideicomiso y las leyes aplicables le imponen.

d) La celebración, entrega y cumplimiento del presente Fideicomiso han sido debidamente autorizados y/o aprobados por todos los actos corporativos necesarios, así como a

través de todas las autorizaciones gubernamentales necesarias, o de cualquier otra naturaleza, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

e) La celebración y cumplimiento de este Fideicomiso: (i) no violan ninguna disposición de sus estatutos sociales o disposición contractual alguna que le obligue o afecte; y; (ii) hasta donde es de su conocimiento no violan ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial que le sea aplicable.

f) Se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo, cuyo incumplimiento pudiera afectar en forma adversa y sustancial su condición financiera, o le impidan cumplir con sus obligaciones de conformidad con este Fideicomiso o el Contrato de Administración.

g) Hasta donde es de su conocimiento no existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, que pueda afectar en forma adversa su condición financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones.

h) Este Fideicomiso constituye obligaciones legales y válidas de Upsite México, exigibles en su contra de conformidad con sus propios términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones aplicables que afectan los derechos de acreedores generalmente.

i) Hasta donde abarca su control y responsabilidad en términos del presente Fideicomiso, el desarrollo y explotación de los Bienes Inmuebles Aportados cumplirán con lo dispuesto por las Leyes Ambientales aplicables.

j) 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 Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

k) Reconoce y conviene que, en virtud de la celebración del presente Fideicomiso, se obliga a las Partes a entregar al Fiduciario la información que les solicite el Fiduciario al amparo de las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes del Fiduciario (identificadas como *Know Your Customer*), en términos de lo dispuesto en la legislación aplicable para la prevención de lavado de dinero. Asimismo, reconoce que cualquier información y/o documentación falsa entregada al Fiduciario en términos de la presente Declaración, así como actuar como prestanombres de un tercero en la celebración de este Fideicomiso, pueden llegar a constituir un delito.

l) Con anterioridad a la firma del presente Contrato, obtuvo asesoría legal y fiscal relativa a las consecuencias, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Fideicomiso, y reconoce y acepta que el

Fiduciario no tiene responsabilidad alguna al respecto, ni garantiza o asegura que la estructura fiscal de este Fideicomiso no se verá afectada mediante modificaciones a la legislación fiscal en México.

m) Conoce las obligaciones de carácter fiscal relacionadas con este tipo de fideicomisos que al efecto establecen la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la Ley del Impuesto al Valor Agregado, las leyes relacionadas con el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, el CFF y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente a la fecha de firma del presente Fideicomiso y demás disposiciones fiscales.

n) Para que el Fideicomiso tenga acceso a los beneficios fiscales establecidos a la fecha para fomentar la inversión inmobiliaria en México, es necesario cumplir los requisitos establecidos por la ley aplicable, así como obtener la inscripción de este Fideicomiso en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el SAT.

II. Declara el Fiduciario, por conducto de sus delegados fiduciarios, que:

a) Es una institución de banca de múltiple, válidamente constituida y legalmente existente conforme a las leyes de México, como se acredita en la escritura pública número 69,375 de fecha 15 de noviembre de 2006, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Javier Gutiérrez Silva, titular de la notaría pública número 147 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio electrónico mercantil número 357,980 el día 08 de enero de 2007 y está debidamente autorizada para actuar como fiduciario conforme al presente Fideicomiso.

b) Que cambió su denominación a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en 2010, como se acredita en la escritura pública número 35,694 de fecha 1 de marzo de 2010, otorgada ante la fe del Lic. Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, titular de la notaría pública número 201 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedo debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el Folio Mercantil número 357980, el día 15 de abril de 2010.

c) Sus delegados fiduciarios cuentan con los poderes y facultades suficientes para obligarlo conforme al presente Contrato, según consta en las escrituras públicas números 98,549 y 96,899, de fechas 29 de noviembre de 2016 y 4 de marzo de 2015, respectivamente, ambas otorgadas ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Sánchez titular de la Notaría Pública número 50 del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), cuyos primeros testimonios quedaron inscritos en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México) el 26 de enero de 2017 y 24 de marzo del 2015, respectivamente, en el folio mercantil número 357980, mismas facultades que a la fecha de firma del presente Contrato no les han sido revocadas, modificadas, suspendidas o, en forma alguna, limitadas.

d) La celebración de este Fideicomiso, ha sido autorizado por todos los actos corporativos o de cualquier otra naturaleza que son aplicables al Fiduciario, necesarios para tal efecto.

e) Este Fideicomiso y los demás documentos a que se refiere el mismo, celebrados o a celebrarse por él, constituyen, o constituirán, según sea el caso, obligaciones legales y válidas del Fiduciario, exigibles en su contra de conformidad con sus propios términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones aplicables que afectan los derechos de acreedores generalmente.

f) La celebración de este Fideicomiso y de los demás documentos a que el mismo se refiere celebrados o por celebrarse por él, así como el cumplimiento de las obligaciones que asume conforme a los mismos, no se opondrá, ni darán como resultado una violación o incumplimiento bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado, o bajo cualquier ley, reglamento, acuerdo, decreto, o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.

g) En cumplimiento a lo dispuesto por el inciso b) de la Fracción XIX del Artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las partes del presente Fideicomiso, el valor y consecuencias legales de dicha disposición, misma que para los efectos conducentes se transcribe a continuación:

“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: ...

b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores por los créditos que 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.

Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los dos párrafos anteriores, no producirá efecto legal alguno.

En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertarán en forma notaria los párrafos anteriores de 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 para su inversión.”

h) Es su deseo celebrar este Fideicomiso, con el fin de aceptar el cargo de Fiduciario y asumir y cumplir las obligaciones que expresamente le derivan del mismo y de las leyes aplicables con motivo de su cargo.

i) El Fiduciario no es ni será responsable por la contaminación de tierras, aguas, atmósfera o medio ambiente, producido por o en los Bienes Inmuebles que conformen el Patrimonio del Fideicomiso.

j) Conoce las obligaciones que al efecto establece la LMV para los emisores de valores y de manera especial las obligaciones que establece la Circular Única de Emisoras, mismas que cumplirá en todos sus términos y condiciones.

k) La colocación pública de cada Emisión de CBFIs está sujeta a autorización por parte de la CNBV.

l) Conforme a las instrucciones del Administrador, suscribirá un escrito dirigido al SAT solicitando la inscripción de este Fideicomiso en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas aplicables, y bajo las instrucciones del Administrador.

m) Que derivado de la celebración del presente Contrato ha hecho del conocimiento de las partes, el Aviso de Privacidad, el cual se hace constar en el Inciso 25.08 del presente Contrato.

III. Declara el Representante Común, por conducto de sus delegados fiduciarios, que:

a) Es una institución de banca de múltiple, válidamente constituida y legalmente existente conforme a las leyes de México, como se acredita en la escritura pública número 57,840 de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, titular de la notaría pública número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio electrónico mercantil número 384,235 del 25 de julio y está debidamente autorizada para actuar como Representante Común conforme al presente Fideicomiso.

b) Sus delegados fiduciarios cuentan con los poderes y facultades suficientes para obligarlo conforme al presente Contrato, según consta en la escritura pública 118,737 de fecha 14 de mayo de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Amando Mastachi Agüero, titular de la notaría pública número 121 de la Ciudad de México y notario del Patrimonio Inmueble Federal, mismas

facultades que a la fecha de firma del presente Contrato no les han sido revocadas, modificadas, suspendidas o, en forma alguna, limitadas.

c) La celebración y entrega de este Fideicomiso, ha sido autorizado por todos los actos corporativos o de cualquier otra naturaleza que son aplicables al Representante Común, necesarios para tal efecto.

d) La celebración y cumplimiento de este Fideicomiso: (i) no violan ninguna disposición de sus estatutos sociales o disposición contractual alguna que le obligue o afecte; y (ii) hasta donde es de su conocimiento no violan ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial que le sea aplicable.

e) Este Fideicomiso y los demás documentos a que se refiere el mismo, celebrados o a celebrarse por él, constituyen, o constituirán, según sea el caso, obligaciones legales y válidas del Representante Común, exigibles en su contra de conformidad con sus propios términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones aplicables que afectan los derechos de acreedores generalmente.

f) La celebración de este Fideicomiso y de los demás documentos a que el mismo se refiere celebrados o por celebrarse por él, así como el cumplimiento de las obligaciones que asume conforme a los mismos, no se oponen, ni darán como resultado una violación o incumplimiento bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado, o bajo cualquier acuerdo, decreto, o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.

g) Es su deseo celebrar este Fideicomiso, con el fin de aceptar el cargo de Representante Común y asumir y cumplir las obligaciones que expresamente le derivan del mismo y de las leyes aplicables con motivo de su cargo.

h) El Representante Común no es ni será responsable por la contaminación de tierras, aguas, atmósfera o medio ambiente, producido por o en los Bienes Inmuebles que conformen el Patrimonio del Fideicomiso.

i) Conoce las obligaciones que al efecto establece la LMV para los emisores de valores y de manera especial las obligaciones que establece la Circular Única de Emisoras, mismas que cumplirá en todos sus términos y condiciones.

j) La colocación pública de cada Emisión de CBFIs está sujeta a autorización por parte de la CNBV.

IV. Declara el Administrador, por conducto de sus representantes, que:

a) Es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable, válidamente constituida y legalmente existente conforme a las leyes de México, según consta en la póliza número 41,919, ante la fe del Licenciado Juan Martín Álvarez Moreno, de fecha 17 de

julio de 2017, titular de la Correduría Pública número 46 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el Folio Mercantil Electrónico N-2017077278.

b) Sus representantes cuentan con los poderes y facultades suficientes para celebrar y obligarse conforme al presente Contrato, señalando que a la fecha del presente Contrato sus facultades no le han sido revocadas, modificadas o en forma alguna limitadas y se hacen constar en la póliza señalada en el inciso a) anterior.

c) Es su voluntad comparecer a la celebración de presente Contrato y manifestar su conformidad con los términos y condiciones del mismo.

Considerando los Antecedentes y Declaraciones anteriores, las Partes convienen en sujetarse a lo que de común acuerdo establecen en las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA I. DEFINICIONES

Inciso 1.01. Definiciones.

Los términos definidos que se listan a continuación y se utilizan con mayúscula inicial tendrán, para todos los efectos, el significado que se atribuye a cada uno de dichos términos a continuación, mismos que serán aplicables tanto a la forma singular como plural de dichos términos:

"Activos Líquidos" significa, la suma de (i) el monto de efectivo e inversiones líquidas del Fideicomiso al cierre del trimestre de que se trate, más (ii) el importe del impuesto al valor agregado por recuperar en el trimestre estimado de recuperación, más (iii) la UAFIDA estimada después del pago de Distribuciones en Efectivo programadas al cierre del trimestre de que se trate, más (iv) el importe de cualquier línea de crédito revolvente contratada con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, que esté vigente, sea irrevocable y no haya sido dispuesta al cierre del trimestre de que se trate.

"Activos Totales" significa, la totalidad de los activos y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, considerando la información del último reportado anterior a la fecha de cálculo.

"Administrador" significa, Operadora Upsite S.A.P.I. de C.V., una sociedad controlada por Upsite México.

"Anexos" significa, cada uno de los anexos de este Fideicomiso, que forman parte integrante del mismo, según el contexto lo requiera.

“Apalancamiento” significa la relación de Deuda a Activos Totales que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, y es igual al resultado de dividir el importe de la Deuda entre el importe de Activos Totales, considerando la información del último trimestre reportado, anterior a la fecha de cálculo.

“Aportación de Bienes Inmuebles” significa, la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, que realicen los Propietarios a cambio de CBFIs y/o efectivo.

“Asamblea de Tenedores” significa, la asamblea general de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.

“Auditor Externo” significa, una firma de auditoría externa independiente de reconocido prestigio internacional, contratada por el Fiduciario de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico conforme a lo previsto en este Fideicomiso; en el entendido que la firma de auditoría externa independiente de reconocido prestigio internacional, podrá ser sustituida en cualquier momento de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico.

“Aviso de Privacidad” significa, el documento físico, electrónico o en cualquier otro formato generado por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver respecto del tratamiento de Datos Personales en los términos de lo establecido por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.

“Bienes Inmuebles” significa, conjuntamente, los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquier otros bienes inmuebles en los términos del artículo 750 del Código Civil Federal, incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre los mismos, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificadas.

“Beneficios a Empleados” significa, todos los beneficios a empleados que autorice el Comité Técnico previa opinión del Comité de Prácticas Societarias, incluyendo, más no limitándose a (i) seguro de vida, (ii) seguro familiar de gastos médicos mayores, (iii) arrendamiento de vehículos, (iv) gastos de gasolina, (v) peajes y viáticos, (vi) celulares y equipo de cómputo.

“Bienes Inmuebles Adquiridos” significa, toda clase de Bienes Inmuebles adquiridos por el Fiduciario en cumplimiento a los fines de este Fideicomiso, incluyendo, en su caso, derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles. Para los efectos de esta definición, el término definido incluye, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre dichos bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que serán adquiridos por el Fiduciario de tiempo en tiempo conforme a las instrucciones del Administrador, del Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, con recursos derivados de la Emisión o que de cualquier otra forma formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

“Bienes Inmuebles Aportados” significa, toda clase de bienes inmuebles, incluyendo, en su caso, derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles, que sean aportados en lo futuro por los Propietarios, conforme a lo previsto en este Fideicomiso, que incluirán, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre los mismos, así como Derechos.

“BMV” significa, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“Cambio de Gestión Operativa” significa, a partir de la primera Emisión, la adquisición por cualquier razón (distinta de un incumplimiento a lo previsto en este Fideicomiso para dicha adquisición), por parte de una persona o grupo de personas o Tenedores que actúen conjuntamente, de la mitad mas uno de los CBFIs con derecho a voto en circulación en ese momento.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs” significa, los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con lo previsto en este Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, que serán inscritos en el RNV y listados en la BMV, y en su caso, otros mercados internacionales.

“CFE” significa, el Código Fiscal de la Federación.

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

“Circular 1/2005” significa, la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México, la cual contiene las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso según la misma sea reformada o sustituida de tiempo en tiempo.

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

“Colocación” significa, una colocación entre el gran público inversionista, o bajo la modalidad restringida, de CBFIs emitidos conforme a lo previsto en este Fideicomiso, por medio de oferta pública a través de la BMV o en mercados de valores reconocidos en el extranjero, en su caso, con intervención de un Intermediario Colocador.

“Comité Técnico” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Inciso 6.01 del presente Fideicomiso.

“Comité de Auditoría” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Inciso 7.01 del presente Fideicomiso.

“Comité de Inversiones” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Inciso 9.01 del presente Fideicomiso.

“Comité de Nominaciones” tiene el significado atribuido a dicho término en el Inciso 10.01 del presente Fideicomiso.

“Comité de Prácticas Societarias” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Inciso 8.01 del presente Fideicomiso.

“Contrato” o “Fideicomiso” significa, este contrato de fideicomiso identificado con el número 3218, según sea modificado de tiempo en tiempo.

“Contrato de Administración” significa, el contrato que celebran el Fiduciario y el Administrador en la misma fecha de celebración de este Fideicomiso, en forma sustancialmente igual al modelo de contrato de administración que se acompaña a este Fideicomiso como Anexo I, incluyendo cualesquiera modificaciones a dicho contrato que se realicen de tiempo en tiempo, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, y se acuerden por escrito entre el Fiduciario y el Administrador, por virtud del cual el Administrador prestará los Servicios de Administración.

“Contratos de Arrendamiento” significa, contratos de arrendamiento sobre Bienes Inmuebles que el Fiduciario, a través del Administrador, celebre con terceros en cumplimiento a los fines de este Fideicomiso, y cuyos derechos formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, según sean modificados de tiempo en tiempo. Los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento, así como la necesidad de garantías u obligados solidarios, serán determinados por el Administrador o el Comité Técnico de acuerdo a sus respectivas facultades.

“Contrato de Colocación” significa un contrato de colocación a ser celebrado entre el Fiduciario y el Intermediario Colocador conforme a las instrucciones del Comité Técnico, para llevar a cabo la oferta y colocación de CBFIs por medio de una oferta pública a través de la BMV o cualquiera otra bolsa de valores o mecanismo de negociación en México o cualquier otra jurisdicción, según corresponda.

“Contratos de Construcción” significa, contratos de construcción que el Fiduciario celebrará con terceros en cumplimiento de los fines de este Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Administrador o del Comité Técnico de acuerdo a sus respectivas facultades, para la construcción, mejoramiento o mantenimiento de Bienes Inmuebles que formen o vayan a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, según sean modificados de tiempo en tiempo. Los términos y condiciones de los Contratos de Construcción, así como la necesidad de fianzas, garantías u obligados solidarios, serán determinados por el Administrador o el Comité Técnico conforme a sus respectivas facultades.

“Convenio de Adhesión” significa, el convenio que conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico, o el Administrador, según sus respectivas facultades, celebre el Fiduciario con los Propietarios, mediante el cual dichos Propietarios aportarán al Patrimonio del

Fideicomiso uno o más Bienes Inmuebles y adquirirán en consecuencia el carácter de Fideicomitentes Adherentes; en el entendido que; la aportación realizada por los Propietarios iniciales, deberá ser aprobada por el Comité Técnico en su sesión inicial.

“Criterios de Elegibilidad” significa, las políticas y criterios generales conforme a los cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, que serán determinadas por el Comité Técnico.

“Cuenta de Operación” significa, las cuentas que el Fiduciario abrirá en una o más entidades financieras a nombre del Fideicomiso en cumplimiento de las instrucciones del Administrador o del Comité Técnico, y a las que el Fiduciario depositará mensual, trimestral, semestral, anualmente o en cualquier momento, previa instrucción del Comité Técnico o del Administrador, cantidades con cargo al Patrimonio del Fideicomiso conforme al Presupuesto de Costos y Gastos de Operación aprobado por el Comité Técnico o conforme a las instrucciones del Administrador o del Comité Técnico respecto de inversiones o gastos no previstos en dicho presupuesto, para el pago de todos los gastos inherentes al Proyecto, a los Bienes Inmuebles o Derechos y en general para la operación del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, el pago puntual y oportuno de todos los impuestos, derechos y contribuciones que sean aplicables.

“Contrato de Promesa de Adhesión” significa, el contrato que conforme a las instrucciones del Comité Técnico, del Administrador o la Asamblea de Tenedores según sus respectivas facultades, celebre el Fiduciario con los futuros propietarios, mediante el cual dichos futuros propietarios celebrarán un Convenio de Adhesión definitivo en los términos y condiciones establecidos en los mismos.

“Datos Personales” tiene el significado atribuido por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, según sea modificada de tiempo en tiempo o conforme a cualquier disposición que la sustituya.

“Derechos” significa, cualquier derecho de cobro que por cualquier causa forme parte del Patrimonio del Fideicomiso.

“Derechos ARCO” significa, los derechos de derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición respecto del tratamiento de los Datos Personales, a que se refiere el Inciso 25.08 del presente Fideicomiso.

“Derechos de Arrendamiento” significa, los derechos que el Fiduciario adquiera conforme lo previsto en el presente Fideicomiso, consistentes en obtener los derechos de cobro y los ingresos derivados de cualquier Contrato de Arrendamiento.

“Deuda” significa (a) adeudos por dinero tomado en préstamo, (b) obligaciones derivadas de la colocación de instrumentos de deuda, ya sea en forma pública entre el gran público inversionista o en forma privada, (c) obligaciones como arrendatario conforme a arrendamientos que deban ser clasificados como arrendamientos financieros conforme a la legislación aplicable o las NIIFs, (d) obligaciones derivadas de cartas de crédito o créditos documentarios, (e) obligaciones derivadas

de instrumentos financieros derivados, y (f) obligaciones derivadas de fianzas, avales o garantías reales para garantizar obligaciones propias del Fideicomiso o de terceros, de los pasivos a que se refieren los subincisos del (a) al (d) anteriores.

“Directivos Relevantes” significa, los directivos de primer nivel que el Administrador contrate de tiempo en tiempo para la prestación de los Servicios de Administración conforme a este Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, al director general del Administrador. Por el término “directivos de primer nivel” se entenderá a los funcionarios, empleados, agentes o representantes del Administrador, que respondan o reporten directamente al director general del Administrador, conforme al organigrama aprobado por el Administrador de vez en vez.

“Distribución” significa, las utilidades generadas de las inversiones llevadas a cabo por el Fiduciario en Bienes Inmuebles, Inversiones Permitidas o de cualquier otra forma para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, que constituyan resultado fiscal del Fideicomiso y que serán distribuidas anualmente a los Tenedores en un monto no menor al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso. El Comité Técnico podrá resolver en cualquier momento llevar a cabo una Distribución a los Tenedores mayor a dicho noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso, o incorporar cualquier cantidad de efectivo que se mantenga en el Patrimonio del Fideicomiso para su distribución a los Tenedores.

“Distribución de Efectivo” significa, una Distribución conjuntamente, en su caso, con cualquier otra cantidad de recursos líquidos que estén disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso para su distribución a los Tenedores, y que determine el Comité Técnico.

“Emisión” significa, cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso.

“Eventos Relevantes” tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV vigente de tiempo en tiempo.

“EMISNET” significa, el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.

“Fibras” significa, los fideicomisos que se encuentren inscritos en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el SAT.

“Fideicomiso” significa, el fideicomiso irrevocable de administración No. 3218 que se establece en virtud del presente Contrato, según sea modificado de tiempo en tiempo.

“Fideicomitente” significa Upsite México S.A.P.I. de C.V.

“Fideicomitente Adherente” significa, cualquier Propietario que aporte uno o más Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, a cambio de CBFIs para los proyectos iniciales o CBFIs o una mezcla de CBFIs y efectivo para los futuros.

“Fiduciario o Emisor” significa, Banco Actinver, S.A Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el presente Fideicomiso.

“Incentivo por Desempeño” significa, la porción variable de los sueldos contemplada en el Presupuesto de Costos y Gastos de Operación que busca alinear los incentivos de los Ejecutivos con el desempeño de Fibra Upsite. Está basado en el cumplimiento de indicadores clave de desempeño (“Key Performance Indicators” o “KPIs”) revisados anualmente por el Comité Técnico.

“Indeval” significa, la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., o quien lo sustituya por ministerio de ley.

“Índice de Cobertura de Deuda” significa, la razón de cobertura del Servicio de la Deuda, resultante de dividir los Activos Líquidos, considerando la información del último trimestre reportado a la fecha de cálculo, entre el monto del Servicio de la Deuda a la fecha de cálculo.

“Ingresos por Arrendamiento” significa, todos los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento que el Fiduciario reciba en cumplimiento a los fines de este Fideicomiso. El Fideicomiso únicamente contará con ingresos derivados de Contratos de Arrendamiento. Cualquier otro servicio será prestado por terceros, y por lo tanto, aquellos otros ingresos serán sujetos a impuestos de conformidad con la legislación aplicable.

“Intermediario Colocador” significa, un intermediario financiero en México autorizado conforme a la ley para llevar a cabo la colocación de valores, que será designado por el Comité Técnico, y para el caso de una Colocación en el extranjero, el o los intermediarios que para tales efectos determine el Comité Técnico, en cada caso, para cada Emisión.

“Inversiones en Bienes Inmuebles” significa, las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Bienes Inmuebles que sean adquiridos o construidos con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma con cargo al Patrimonio Fideicomitado.

“Inversión Mínima del Patrimonio” significa, la inversión en Bienes Inmuebles sujetos a un Contrato de Arrendamiento con el que debe cumplir el Fideicomiso y que debe ser de al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en un plazo de 12 (doce) meses a partir de la fecha en que se realice cualquier Colocación de conformidad con las disposiciones fiscales que resulten aplicables de vez en vez.

“Inversiones Permitidas” significa, las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso exclusivamente de conformidad con la Legislación Aplicable, que sean autorizadas para las Fibras, según lo determine el Comité Técnico. Inicialmente, el término Inversiones

Permitidas incluye valores a cargo del Gobierno Federal de México inscritos en el RNV o acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda.

“ISR” significa, el impuesto previsto por la LISR.

“ISR Diferido” significa, el ISR a cargo de los Propietarios por la aportación de uno o más Bienes Inmuebles, que se difiera conforme a las disposiciones vigentes en ese momento de la LISR.

“IVA” significa, el impuesto previsto por la LIVA.

“Leves Ambientales” significa, 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 en materia ambiental que sean aplicables, la Ley General de Salud, el Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente en el Trabajo, y cualesquiera otras leyes en materia ambiental sean aplicables o promulgadas en lo futuro, según cada uno de dichos ordenamientos sea modificado de tiempo en tiempo.

“LFPDP” significa, la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.

“LGTOC” significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

“LIC” significa, la Ley de Instituciones de Crédito.

“LIVA” significa, Ley del Impuesto al Valor Agregado.

“LISR” significa, la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

“LMV” significa, la Ley del Mercado de Valores.

“México” significa, los Estados Unidos Mexicanos.

“Miembro Independiente” significa, cualquier persona que reúna los requisitos previstos por las disposiciones aplicables de la LMV para ser considerado independiente.

“NIIFs” significa, las Normas Internacionales de Información Financiera (“*International Financial Reporting Standards*” o *IFRS* por sus siglas en inglés) emitidas por Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad “*International Accounting Standards Board*” aplicables a Fibra Upsite, vigentes de tiempo en tiempo.

“Oferta Pública” significa, la oferta pública de los CBFIs, bajo modalidad restringida, a que se refiere este Fideicomiso.

“Operaciones” tiene el significado atribuido a dicho término en el Inciso 23.01 del presente Fideicomiso.

“Partes” significa, conjuntamente el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, y en su oportunidad, los Fideicomitentes Adherentes.

“Partes Relacionadas” o “Personas Relacionadas” significan aquellas personas establecidas en el Artículo 2 fracción XIX de la LMV, según sea modificado de tiempo en tiempo o conforme a cualquier disposición que lo sustituya.

“Patrimonio del Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Inciso 4.01 del presente Fideicomiso.

“Pérdida Fiscal” significa, el déficit resultante de restar a los ingresos acumulables, las deducciones autorizadas, en términos de lo dispuesto por la LISR aplicable de tiempo en tiempo.

“Período Mínimo de Inversión” significa, para cada uno de los Bienes Inmuebles, cuatro (4) años, contados a partir de la terminación de su construcción o de su adquisición, según corresponda, o cualquier otro plazo señalado en las disposiciones legales, durante el cual dichos Bienes Inmuebles no deban ser vendidos o enajenados para dar cumplimiento al régimen de inversión de Fibras vigente de tiempo en tiempo.

“Personas Indemnizadas” tiene el significado atribuido a dicho término en el Inciso 21.09 del presente Fideicomiso.

“Política de Endeudamiento” significa, la política de endeudamiento prevista en este Fideicomiso, que implica que el Fiduciario no podrá contratar ningún crédito, préstamo o financiamiento, cualquiera que sea su naturaleza, si el monto total insoluto de dichos créditos, préstamos o financiamientos implica un Apalancamiento mayor al cincuenta por ciento (50%), y el Índice de Cobertura de Deuda no podrá ser menor a 1, al momento y después de dar efecto a la contratación de dicho crédito, préstamo o financiamiento.

“Portafolio de Oportunidades de Inversión” significa, la cartera de proyectos potenciales de inversión en Bienes Inmuebles que actualmente tiene el Administrador, y para los que, en principio, se utilizarán los recursos netos de la Oferta Pública.

“Presupuesto de Costos y Gastos de Operación” significa, el presupuesto que tiene como objetivo cubrir todos los gastos de la operación y administración cotidiana de Fibra Upsite, dentro de los cuales se incluye, de manera enunciativa, más no limitativa, sueldos fijos y variables, gastos administrativos, viáticos, los Beneficios a Empleados, renta de oficinas y los demás gastos de operación y administración usuales de una Fibra que deberá ser aprobado de manera anual por el Comité Técnico.

“Propietarios” significa, cualquier persona propietaria de uno o más Bienes Inmuebles, que aporte o transmita dichos Bienes Inmuebles al Patrimonio de este Fideicomiso a cambio de CBFIs o de una mezcla de CBFIs y efectivo.

“Proyecto” significa, la constitución de este Fideicomiso con la finalidad primordial de adquirir o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles, así como para otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes arrendados, según lo determine el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores de acuerdo a sus respectivas facultades conforme a lo establecido en este Fideicomiso, todo ello dentro de México, así como la venta o disposición de Bienes Inmuebles y demás activos y Derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

“Representante Común” significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o quien sea designado subsecuentemente como representante común de conformidad con el presente Fideicomiso.

“Resolución Miscelánea Fiscal” significa, la Resolución Miscelánea Fiscal vigente de tiempo en tiempo o las disposiciones que la sustituyan.

“RNV” significa, el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.

“SAT” significa, el Servicio de Administración Tributaria.

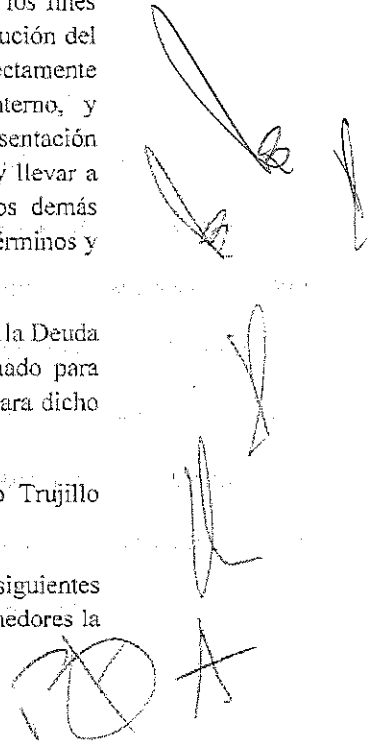
“SEDI” significa, sistema electrónico de envío y difusión de información que a la bolsa de valores de que se trate, le sea autorizado por la CNBV.

“Servicios de Administración” significa, los servicios que el Administrador prestará al Fideicomiso para la ejecución, desarrollo y administración del Proyecto, que consisten en la administración integral del Patrimonio del Fideicomiso para el logro y consecución de los fines del mismo, incluyendo, sin limitación, el (i) diseño, planeación, implementación y ejecución del Proyecto, (ii) la administración del Proyecto, que incluirá proporcionar directa o indirectamente todos los servicios para llevar la contabilidad, implementación del control interno, y cumplimiento de las disposiciones fiscales aplicables al Fideicomiso, incluyendo la presentación de las declaraciones aplicables, así como la cuantificación para el pago de impuesto y llevar a cabo las retenciones que procedan, (iii) servicios de asesoría legal, y (iv) todos los demás servicios que sean necesarios para la consecución de los fines del Fideicomiso, en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Administración.

“Servicio de la Deuda” significa el resultado de sumar (i) el monto de intereses sobre de la Deuda estimados para el trimestre de que se trate, más (ii) el monto de principal programado para amortizarse durante dicho trimestre, más (iii) gastos de capital recurrentes estimados para dicho trimestre, más (iv) gastos de desarrollo no discrecionales estimados para dicho trimestre.

“Socios Fundadores” significa, Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Roque Alonso Trujillo Quintana y Alejandro Ituarte Egea.

“Supuesto de Indemnización” significa, el supuesto en que ocurra cualquiera de los siguientes eventos: (i) un Cambio de Gestión Operativa; o (ii) se resuelva por la Asamblea de Tenedores la



liquidación anticipada de este Fideicomiso, o (iii) se resuelva por la Asamblea de Tenedores la remoción del Administrador por una causa que sea determinada improcedente.

“Tenedores” significa, las personas que sean titulares o propietarios de CBFIs.

“Título” significa, el título o los títulos que representen los CBFIs materia de la emisión de que se trate, incluyendo, sin limitar, el título de la Emisión inicial que se depositarán en Indeval.

“UAFIDA” significa la utilidad operativa antes de costos financieros, impuestos, depreciación y amortización, para el trimestre de que se trate considerando la información financiera del Fideicomiso.

ESTABLECIMIENTO DEL FIDEICOMISO

CLÁUSULA II. ESTABLECIMIENTO DEL FIDEICOMISO

Inciso 2.01. Constitución del Fideicomiso.

Upsite México en este acto constituye el Fideicomiso para los fines que se establecen más adelante. El Fideicomiso se registrará en todo momento conforme a los términos y condiciones establecidos en este Contrato y la ley o las disposiciones legales aplicables, según las mismas sean modificadas de tiempo en tiempo. El Representante Común suscribe este Contrato para los efectos legales conducentes.

Inciso 2.02. Aportación Inicial.

Upsite México designa al Fiduciario para actuar con tal carácter en el Fideicomiso. Para efectos de lo anterior aportará al Fideicomiso la cantidad de \$1,000.00 (Un mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), cantidad que será depositada por el Fideicomitente en la Cuenta de Ingresos.

Inciso 2.03. Aceptación del cargo de Fiduciario.

El Fiduciario acepta el cargo de fiduciario de este Fideicomiso y una vez que el Fideicomitente entregue el comprobante de depósito de la aportación inicial al Fiduciario, éste otorgará el recibo más amplio que en derecho proceda respecto de la cantidad a que se refiere el Inciso 2.02 anterior, cantidad que será mantenida en el Patrimonio del Fideicomiso y se aplicará conforme a lo previsto por el Fideicomiso.

Inciso 2.04. Aportaciones de Propietarios.

En cualquier momento durante la vigencia de este Fideicomiso, previa aprobación del Administrador, de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico conforme a sus respectivas facultades conforme a este Fideicomiso, los Propietarios podrán efectuar la aportación de uno o más Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, a cambio de lo cual recibirán como contraprestación, el número de CBFIs y/o efectivo, que se establezca en el Convenio de

Adhesión respectivo, determinado por el Administrador, la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico conforme a sus respectivas facultades conforme a este Fideicomiso, y conforme le sea instruido al Fiduciario; en el entendido que la aportación realizada por los Propietarios iniciales, deberá ser aprobada por el Comité Técnico en su sesión inicial.

Inciso 2.05. Nombre del Fideicomiso.

Para efectos fiscales y para la apertura de las cuentas, el Fideicomiso establecido al amparo de este Contrato será referido como "Fideicomiso Upsite"; y una vez que este Fideicomiso se considere inscrito en el Registro de Fideicomisos del SAT, se conocerá como "Fibra Upsite".

Inciso 2.06. Vigencia del Fideicomiso

El Fideicomiso tendrá la duración máxima permitida conforme a la LGTOC vigente de tiempo en tiempo.

No obstante lo anterior, el Fideicomiso podrá extinguirse anticipadamente por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, adoptado por Tenedores que representen cuando menos el noventa y cinco por ciento (95%) o más de los CBFIs en circulación en ese momento; o en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso se encuentre en alguno de los supuestos previstos para un concurso mercantil y el Comité Técnico lo recomiende a la Asamblea de Tenedores para su aprobación, en cuyo caso será necesaria únicamente el voto favorable de por lo menos la mitad mas uno de los CBFIs en circulación en ese momento, a no ser que se logre un acuerdo para subsanar dicha situación dentro de los plazos previstos por la ley aplicable, considerando las extensiones que se concedan judicial o extrajudicialmente.

Inciso 2.07. Ejercicio Fiscal.

El ejercicio fiscal del Fideicomiso correrá del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año, salvo por el primer ejercicio fiscal, el cual iniciará en la fecha de celebración del Fideicomiso y terminará el 31 de diciembre de 2018.

Inciso 2.08. Irrevocabilidad del Fideicomiso

El Fideicomiso es irrevocable, en los términos de lo dispuesto en la fracción VI del artículo 392 (trescientos noventa y dos) de la LGTOC. Las Partes y las personas que se adhieran en lo futuro renuncian expresamente a cualquier derecho relativo a la revocabilidad de este Fideicomiso para todos los efectos. El Fideicomiso sólo podrá terminarse anticipadamente conforme a lo establecido en el Inciso 2.06 del presente.

PARTES DEL FIDEICOMISO

CLÁUSULA III. PARTES DEL FIDEICOMISO

Inciso 3.01. Partes del Fideicomiso.

Son partes del presente Fideicomiso:

Fideicomitente: Upsite México, S.A.P.I. de C.V.

Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes

Fiduciario: Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario conforme a este Fideicomiso.

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

Fideicomisarios: Cada uno de los tenedores de los CBFIs representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del presente Fideicomiso.

PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

CLÁUSULA IV. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Inciso 4.01. Patrimonio del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por todo lo siguiente:

1. La aportación inicial a que se refiere el Inciso 2.02 de este Contrato;
2. Los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Adquiridos por el Fideicomiso. Respecto de los Bienes Inmuebles Aportados por uno o más Propietarios, se formalizará mediante la celebración del Convenio de Adhesión que se firme para tal efecto. El Fiduciario hará el registro correspondiente dentro del Patrimonio del Fideicomiso, al costo de adquisición convenido en el Convenio de Adhesión;

3. Los contratos de promesa de aportación que se firmen previo a la firma de los Convenios de Adhesión.
4. Los Contratos de Arrendamiento y los Derechos de Arrendamiento que sean aportados al Fideicomiso o de cualquier otra forma sean adquiridos por el Fiduciario en cumplimiento a los fines del Fideicomiso;
5. Los Derechos que por cualquier causa formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;
6. Los recursos derivados de cualquier Emisión;
7. Los recursos derivados de la Colocación pública o privada, según sea el caso, de CBFIs;
8. Los Ingresos por Arrendamiento;
9. Las Inversiones Permitidas y el producto o rendimiento de éstas;
10. Los rendimientos que se obtengan por cualquier causa a favor del Patrimonio del Fideicomiso, en su caso;
11. Los recursos que obtenga el Fiduciario derivados de la emisión de valores representativos de deuda, emitidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;
12. Los recursos que obtenga el Fiduciario derivados de cualquier préstamo, crédito o financiamiento, ya sea de instituciones financieras nacionales o extranjeras, con independencia de que dicho préstamo, crédito o financiamiento esté denominado en Pesos o en cualquier otra moneda;
13. El producto de la venta de uno o más Bienes Inmuebles o de Derechos por parte del Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sus respectivas facultades conforme a este Fideicomiso;
14. Los derechos derivados de cualquier contrato, convenio o acuerdo suscrito por el Fiduciario o adquirido por él, ya sea directamente o indirectamente, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, incluyendo enunciativa más no limitativamente los derechos que deriven de cualquier fideicomiso en el cual el Fiduciario, en cumplimiento a los fines de este Fideicomiso, tenga cualquier interés jurídico o económico;
15. También forman parte del Patrimonio del Fideicomiso las obligaciones a cargo del Fiduciario incurridas en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, de cualquier especie; y
16. Las demás cantidades bienes muebles o inmuebles o derechos que por cualquier otra causa formen parte del Patrimonio Fideicomiso.

Para los efectos previstos en la Circular 1/2005, el presente Inciso constituye el inventario a que se hace referencia en el apartado 5.1 de dicha circular y al momento de la firma del presente las partes conservan un tanto del mismo. Las Partes acuerdan que en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato el Patrimonio del Fideicomiso podrá incrementar derivado de la aportación de recursos, activos o derechos adicionales, de conformidad con lo señalado en los incisos anteriores, por lo anterior, el inventario al que se hace referencia en este párrafo se considerará actualizado para efectos de la Circular 1/2005.

Inciso 4.02. Inversión Mínima en Bienes Inmuebles.

El Administrador y el Comité Técnico verificarán de tiempo en tiempo, que por lo menos el setenta por ciento (70%) del Patrimonio del Fideicomiso, o aquél otro porcentaje del Patrimonio del Fideicomiso que se establezca en las disposiciones aplicables a las Fibras vigente de tiempo en tiempo, esté invertido en Bienes Inmuebles o Derechos; y el remanente se invierta en Inversiones Permitidas.

Se deberá considerar un plazo de doce (12) meses contados a partir de la fecha de constitución de este Fideicomiso, o de la fecha en que se lleve a cabo cualquier Emisión, para dar cumplimiento a lo establecido en este Inciso.

FINES DEL FIDEICOMISO

CLÁUSULA V. FINES DEL FIDEICOMISO.

Inciso 5.01. Fin Primordial.

El fin primordial del Fideicomiso es el desarrollo y construcción y la adquisición de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes arrendados, dentro de México.

Inciso 5.02. Otros Fines del Fideicomiso.

En adición al fin primordial del Fideicomiso, los fines del Fideicomiso son los siguientes:

1. Que el Fiduciario sea el único y legítimo titular de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.
2. El desarrollo y construcción de todo tipo de edificios e instalaciones en los Bienes Inmuebles;
3. La adquisición de Bienes Inmuebles;

4. La celebración de contratos de obra para llevar a cabo la construcción de todo tipo de edificios e instalaciones en los Bienes Inmuebles, así como contratos para su mantenimiento, conforme a las instrucciones del Administrador o del Comité Técnico;
5. La celebración de Contratos de Arrendamiento, a través del Administrador, respecto de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. En dichos contratos se podrá estipular que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, excepto en los casos en que la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario, cuidando y vigilando que estos conceptos no podrán exceder del cinco por ciento (5%) del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del Fideicomiso;
6. Otorgar financiamiento a terceros para la adquisición o construcción de bienes inmuebles, con garantía hipotecaria o fiduciaria sobre los bienes inmuebles arrendados;
7. La venta o disposición de uno o más Bienes Inmuebles, Derechos o bienes que por cualquier causa formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, según sea instruido por el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores al Fiduciario, según sus respectivas facultades conforme a lo establecido en este Fideicomiso;
8. La celebración por parte del Fiduciario con los Propietarios, conforme a las instrucciones del Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores al Fiduciario, según sus respectivas facultades conforme a lo establecido en este Fideicomiso, de Convenios de Adhesión y de promesa de adhesión para adquirir la propiedad de Bienes Inmuebles y cualesquiera otros Bienes Inmuebles, así como Derechos de Arrendamiento que deriven de estos, ya sea con recursos derivados de cualquier Emisión o con cualesquiera otros recursos formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que; el Comité Técnico en su sesión inicial aprobará e instruirá al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adhesión con los Propietarios iniciales, en los términos acordados en dicha sesión.
9. La celebración conforme a las instrucciones del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores al Fiduciario, según sus respectivas facultades conforme a lo establecido en este Fideicomiso, de convenios conforme a los cuales el Fiduciario asuma, con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, cualquier tipo de obligaciones como medio para adquirir Bienes Inmuebles, Derechos o de cualquier otra forma lograr la consecución de los fines del Fideicomiso;
10. La constitución de cualquier fideicomiso a través del cual el Fiduciario adquiera un interés o participación en Bienes Inmuebles, destinados al fin primordial de este Fideicomiso, conforme a las instrucciones que para tal efecto reciba el Fiduciario del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sus respectivas facultades conforme a este Fideicomiso;

11. Adquirir cualquier participación accionaria en cualquier tipo de sociedad mercantil cuyo objeto principal sea consistente con el fin primordial del Fideicomiso conforme a éste Inciso 5.02, o vender todo o cualquier parte de dicha participación accionaria, en ambos casos, conforme a las instrucciones que para tal efecto reciba el Fiduciario del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sus respectivas facultades conforme a este Fideicomiso;
12. Celebrar con terceros todo tipo de asociaciones, coinversiones (*joint ventures*), asociaciones en participación u otros convenios similares que estén exclusivamente relacionados con los fines principales del Fideicomiso que se establecen en los párrafos del I al II que anteceden; para lo cual el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, dentro de sus respectivas facultades, podrán instruir al Fiduciario conforme a lo previsto en este Fideicomiso;
13. Celebrar el Contrato de Administración con Operadora Upsite, en esta misma fecha, o en su caso, modificarlo, terminarlo y/o celebrar un nuevo contrato de administración con el administrador sustituto conforme lo instruido por la Asamblea de Tenedores y lo establecido en el presente Contrato;
14. Celebrar los Contratos de Operación que le indique el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, dentro de sus respectivas facultades conforme a este Fideicomiso;
15. La contratación de todo tipo de seguros para proteger el Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso aprobar previa opinión del Comité de Prácticas Societarias, la contratación de seguros de responsabilidad para los miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador, conforme a las instrucciones del Comité Técnico;
16. Presentar ante toda clase de autoridades, ya sean de carácter federal, estatal o municipal, las solicitudes que sean necesarias o permitentes para obtener todas las autorizaciones, permisos o concesiones que sean necesarias para la consecución o logro de los fines del Fideicomiso; ya sea directamente, o a través del Administrador, o de cualquier otra persona o personas que el Administrador, o el Comité Técnico le indiquen para tal efecto, conforme a sus respectivas facultades conforme a este Fideicomiso;
17. Celebrar contratos para la apertura de todo tipo de cuentas bancarias y de inversión con instituciones o intermediarios financieros, nacionales o extranjeras; para lo cual el Administrador o el Comité Técnico podrán instruir al Fiduciario, según lo previsto en el presente Fideicomiso;
18. Llevar a cabo una o más Emisiones de CBFIs, conforme a las instrucciones que el Fiduciario reciba de la Asamblea de Tenedores, para ser colocados en forma privada o entre el gran público inversionista, ya sea a través de la BMV o en mercados de valores extranjeros reconocidos;

19. Conforme a la legislación aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y firmar y entregar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para inscribir los CBFIs en el RNV, de conformidad con lo previsto en el presente Fideicomiso;
20. Conforme a la legislación aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar, firmar y entregar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para listar los CBFIs en la BMV y depositar el título que ampare los CBFIs en Indeval o realizar cualquier gestión ante cualquier autoridad gubernamental, órgano auto regulatorio, para obtener y llevar a cabo la Colocación de los CBFIs, de conformidad con lo previsto en el presente Fideicomiso;
21. Conforme a la legislación aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar, firmar y entregar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para actualizar la inscripción de los CBFIs en el RNV, actualizar el listado de los CBFIs en la BMV y realizar el canje y depósito del título en Indeval, derivado de la realización de emisiones adicionales, de conformidad con, y bajo los términos y condiciones aprobados e instruidos por la Asamblea de Tenedores.
22. Llevar a cabo una o más emisiones de todo tipo de valores de deuda con cargo al Patrimonio del Fideicomiso para ser colocados entre el gran público inversionista en México o en el extranjero, conforme a las instrucciones para tal efecto del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a sus respectivas facultades conforme a este Fideicomiso;
23. Celebrar uno o más Contratos de Colocación y llevar a cabo una o más ofertas públicas de CBFIs para su colocación entre el gran público inversionista en México o en el extranjero, conforme a las instrucciones del Comité Técnico tratándose de la Emisión inicial o de la Asamblea de Tenedores tratándose de las emisiones adicionales conforme a sus respectivas facultades conforme a este Fideicomiso;
24. Celebrar con el Representante Común, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, un convenio de prestación de servicios.
25. Contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, uno o más préstamos, créditos o financiamientos, con instituciones financieras nacionales o extranjeras, ya sea en Pesos o en cualquier otra moneda y ya sean quirografarios o con garantía hipotecaria o fiduciaria sobre todos o parte de los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de acuerdo a las instrucciones del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores para tal efecto conforme a sus respectivas facultades bajo este Fideicomiso, para lo cual el Fiduciario celebrará los contratos respectivos;

26. Proporcionar acceso al Representante Común o a quien éste designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso, según sea necesaria para que el Representante Común cumpla con sus obligaciones frente a los Tenedores;
27. Llevar a cabo la recompra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, para su posterior cancelación o, en la medida permitida por la legislación aplicable de tiempo en tiempo y en todo caso en estricto cumplimiento a dicha legislación, en particular con lo establecido en el punto 3.21.3.8 de las Resolución Miscelánea Vigente, mantenerlos en tesorería para su recolocación ante el gran público inversionista. La recompra deberá cumplir con las disposiciones fiscales aplicables vigentes de tiempo en tiempo, incluyendo las siguientes, según sean modificadas o sustituidas en el futuro:
 - a. Los CBFIs adquiridos sumados a los que hubiesen adquirido previamente, no excedan del cinco por ciento (5%) de la totalidad de CBFIs emitidos.
 - b. Los CBFIs adquiridos se cancelarán o se mantendrán en tesorería para su recolocación 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 CBFIs, el plazo máximo será el de la emisión de dichas obligaciones.
 - c. La inversión en CBFIs, valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, no exceda en su conjunto del treinta por ciento (30%) del Patrimonio del Fideicomiso.
 - d. Se reconocerán los rendimientos que generen los CBFIs, durante el periodo de tenencia, para determinar el resultado fiscal del ejercicio.
 - e. En todo caso se estará a lo dispuesto en las disposiciones fiscales aplicables en materia de utilidad distribuida.

Adicionalmente, el Administrador o la persona designada por el Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario las operaciones de recompra de CBFIs a través de alguna bolsa de valores siempre que:

- (1) El Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de las Distribuciones.
- (2) Estén al corriente en el pago de sus obligaciones derivadas de la emisión de instrumentos representativos de un pasivo a cargo del Fideicomiso, inscritos en el RNV.

- (3) Lleven a cabo las operaciones de adquisición:
- i. Sobre CBFIs sin ninguna distinción respecto de los titulares de dichos CBFIs, que reste generalidad a la operación.
 - ii. A través de una orden de mercado. En el evento de que no hubiere posturas, el Administrador o persona designada por el Comité Técnico del Fideicomiso, deberá instruir al Fiduciario que se opere su orden como limitada, para lo cual determinará como precio el de la última operación de compra-venta registrada en alguna bolsa de valores, a menos que a solicitud justificada del Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Administrador o persona designada por el Comité Técnico del Fideicomiso, proceda la operación mediante subasta, en la que en todo caso deberán considerarse los precios de las otras series del Fideicomiso, en su caso.
 - iii. En caso de que la intención del Fiduciario sea adquirir más del uno por ciento (1%) de los Certificados emitidos, en una misma sesión bursátil, de conformidad con las instrucciones recibidas, 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 CBFIs a adquirir, porcentaje de los CBFIs emitidos por el Fiduciario y precio.
 - iv. Mediante oferta pública de compra cuando el número de CBFIs que se pretenda adquirir en una o varias operaciones, dentro de un lapso de 20 días hábiles, sea igual o superior al tres por ciento (3%) de los CBFIs emitidos por el Fiduciario.
 - v. Ordenándola por conducto de la persona designada por el Comité Técnico del Fideicomiso, como responsable del manejo de los recursos para la adquisición de los CBFIs propios, ajustándose a las políticas de adquisición y colocación de CBFIs propios, mismas que deberán ser aprobadas por el Comité Técnico, ajustándose a lo previsto en el artículo 60 de la Circular Única de Emisoras.
 - vi. A través de una sola casa de bolsa, cuando se lleve a cabo en una misma fecha.
- (4) El Fiduciario deberá abstenerse de instruir órdenes durante los primeros y los últimos 30 minutos de operación que correspondan a una sesión bursátil, así como fuera del horario de dicha sesión. Adicionalmente, deberán tomar las providencias necesarias para que los intermediarios

financieros a los que les giren las instrucciones no lleven a cabo las operaciones en los referidos periodos.

- (5) El Fiduciario únicamente instruirá órdenes con vigencia diaria.
- (6) El Fiduciario deberá dar aviso a la BMV, a más tardar el día hábil inmediato siguiente a la concertación de la operación de adquisición, a través del SEDI, debiendo precisar, cuando menos, la información siguiente:
 - i. La fecha y número consecutivo de la operación de adquisición correspondiente.
 - ii. Tipo de operación.
 - iii. Número de CBFIs adquiridos y en su caso la serie a la que pertenecen.
 - iv. Precio unitario e importe de la operación.
 - v. Intermediarios por conducto de los cuales se efectúan las adquisiciones.
 - vi. El remanente de los CBFIs que, mediante acuerdo en Asamblea de Tenedores, se hubieren asignado para la adquisición de CBFIs.
- (7) El Fiduciario deberá abstenerse de instruir la realización de operaciones de compra o venta de sus CBFIs:
 - Desde el momento en que tenga conocimiento de cualquier oferta pública sobre sus valores y hasta que el periodo de dicha oferta haya concluido.
 - Cuando existan Eventos Relevantes que no hubieran sido dados a conocer al público inversionista.
- (8) Las operaciones de colocación de CBFIs previamente adquiridos, se ajustarán a lo señalado en los numerales (3) al (7) anteriores.

Lo previsto en los numerales (1) al (8) anteriores estará vigente en lo que no se oponga a las disposiciones de carácter general vigentes que resulten aplicables.

En su oportunidad, el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, deberá celebrar un contrato de intermediación bursátil no discrecional con alguna casa de bolsa, mismo que se deberá enviar a la BMV a través del SEDI y a la CNBV a través del STIV-2, dentro de los 10 días hábiles siguientes a su celebración o a cualquier modificación.

En lo que no contravenga las disposiciones fiscales aplicables, la Asamblea de Tenedores, para cada ejercicio, deberá acordar expresamente el monto máximo de los recursos que podrán destinarse a la recompra de los CBFIs. En tanto los CBFIs pertenezcan al Fiduciario se conserven en tesorería, no podrán ser representados ni votados en las Asambleas de Tenedores, ni ejercitarse derechos sociales o patrimoniales de tipo alguno. El Representante Común no tendrá injerencia en los mecanismos de recompra y colocación de CBFIs.

En su caso, el Administrador o la persona designada por el Comité Técnico siempre que las condiciones imperantes en el mercado o en la actividad económica que desarrolle el Fideicomiso así lo justifique, podrá exceptuar lo previsto en las fracciones (3) iii) y (4) del presente numeral 27.

28. Recibir, en las cuentas del Fideicomiso, los ingresos por Arrendamiento, y cualquier otro ingreso a cuenta de Derechos o ingresos que por cualquier otra causa formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;
29. Constituir un fideicomiso irrevocable de administración como fideicomitente, con CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, como fiduciario y con la comparecencia del Administrador (el "Fideicomiso Puente"), en el cual aporte los CBFIs reservados para los Propietarios iniciales de conformidad con lo previsto en el Inciso 16.01 siguiente; en términos sustancialmente iguales al formato que se adjunta al presente como Anexo 7, y entregue toda la información que resulte necesario al fiduciario del Fideicomiso Puente para su constitución, sirviendo la presente como carta instrucción para todos los efectos legales a que haya lugar.

Lo anterior, en el entendido, que el Comité Técnico en su sesión inicial ratificará dicho acto y resolverá sobre cualquier cuestión relacionada con la operación y funcionamiento de dicho fideicomiso.

30. Llevar a cabo inversiones con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas, o conforme a las instrucciones del Comité Técnico;
31. Generar provisiones y reservas conforme a sanas prácticas de la industria, para el pago de todos los gastos inherentes a la ejecución del Proyecto, la operación de los Bienes Inmuebles y los fines de este Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, el pago de contribuciones fiscales y los impuestos que sean aplicables, los gastos de cualquier Emisión y de mantenimiento del listado de los CBFIs que hayan sido colocados entre el gran público inversionista, ya sea en México o el extranjero, conforme a las instrucciones del Administrador o del Comité Técnico;
32. Llevar a cabo con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, todos los pagos a terceros que correspondan conforme a los contratos que el Fiduciario haya celebrado para la consecución y logro de los fines de este Fideicomiso, incluyendo los que

correspondan conforme al Contrato de Administración, contra entrega de facturas o documentos que reúnan todos los requisitos fiscales aplicables;

33. Presentar, a través del Administrador, todas las declaraciones fiscales y llevar a cabo el pago puntual y oportuno, con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, de todos los impuestos, derechos y contribuciones aplicables conforme a la ley vigente de vez en vez, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso;
34. Preparar y presentar cualesquiera reportes o informes sean requeridos por parte de cualquier autoridad gubernamental o de cualquier otra forma deban entregarse conforme a la LMV o a la ley aplicable;
35. Llevar a cabo Distribuciones de Efectivo de conformidad con el presente Fideicomiso y las instrucciones del Comité Técnico;
36. Contratar y remover o sustituir al Auditor Externo, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, previa opinión del Comité de Auditoría;
37. Contratar o remover a consultores, asesores, depositarios, abogados, contadores, expertos o cualesquiera otros agentes o representantes sean o hayan sido contratados por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Comité Técnico, para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso;
38. Otorgar poderes generales o especiales a favor de las personas que el Administrador le indique por escrito conforme a lo establecido en el presente Fideicomiso, el Contrato de Administración, o que le indique el Comité Técnico, ya sea para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso o de cualquier otra forma para el logro y consecución de los fines de este Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario no delegará u otorgará poderes, generales o especiales: (i) para abrir, cancelar cuentas del Fideicomiso; (ii) para actos de dominio; o (iii) para suscribir, aceptar, endosar, negociar, garantizar, certificar títulos de crédito en términos del artículo 9 de la LGTOC, ya que dichas facultades deberán ser ejercitadas en todo momento por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios;
39. Llevar a cabo todos los actos que sean necesarios o convenientes para conservar y, en su caso, defender frente a terceros el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del presente Fideicomiso, y la ley aplicable;

40. En su oportunidad, llevar a cabo a través del Administrador o de cualquier otra persona o personas que en su caso lo hayan sustituido, la liquidación de este Fideicomiso y la consecuente Distribución final a los Tenedores;
41. Llevar a cabo cualquier otro tipo de actividades que el Administrador o, en su caso, el Comité Técnico, consideren necesarias, recomendables o convenientes para el logro y consecución de los fines de este Fideicomiso; y
42. En general, llevar a cabo cualquier acto y celebrar cualquier tipo de contrato o convenio según sea necesario o conveniente para la consecución y logro de los fines de este Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Comité Técnico para tal efecto

ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO

CLÁUSULA VI. COMITÉ TÉCNICO.

Inciso 6.01. Establecimiento del Comité Técnico.

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, se establece un comité técnico (el "Comité Técnico") que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso. El Comité Técnico supervisará al Administrador y tendrá a su cargo la definición de la estrategia del Fideicomiso para el logro y consecución de sus fines. La administración integral del Patrimonio del Fideicomiso para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso se encomienda al Administrador conforme al Contrato de Administración, bajo la supervisión del Comité Técnico.

Inciso 6.02. Integración del Comité Técnico.

Inicialmente, el Comité Técnico (incluyendo el secretario y el pro-secretario) estará integrado por las personas que se indican en el Anexo 2, el cual entrará en funciones a partir de la fecha de este fideicomiso y sesionará para aprobar la Emisión inicial de CBFIs, conforme a lo establecido en el Inciso 16.01.

Posterior a la Emisión inicial, el Comité Técnico se integrará se integrará hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, que serán nombrados o ratificados por la Asamblea de Tenedores, de los cuales, por lo menos el cincuenta más uno de los miembros deberán ser Miembros Independientes.

El Comité Técnico contará con un secretario y un pro-secretario que no formarán parte del Comité Técnico, y que serán designados o removidos en primer lugar por el Administrador, a falta de éste, por el Comité Técnico y en su defecto, por la Asamblea de Tenedores, en cualquier momento, sin restricción alguna. El secretario y pro-secretario actuarán con ese carácter en el Comité de Inversiones, el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas Societarias y el Comité de Nominaciones, y estarán presentes con el mismo carácter en las Asambleas de Tenedores.

Para la integración del Comité Técnico, aplicará lo siguiente:

- a) El Administrador tendrá derecho a designar a un miembro propietario del Comité Técnico y a su respectivo suplente, que actuará siempre como presidente del Comité Técnico.
- b) El Comité de Nominaciones propondrá a las personas que por su experiencia y profesionalismo integren el Comité Técnico de vez en vez, excluyendo a los miembros nombrados en ejercicio del derecho de minorías. Los Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por la mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados o ratificados, ajustándose a lo dispuesto en las disposiciones aplicables de la LMV (los "Miembros Independientes"). El Comité de Nominaciones deberá tomar en cuenta los derechos de minoría que se establecen más adelante, para la integración del Comité Técnico.
- c) El Tenedor o grupo de Tenedores que en lo individual o en conjunto sea titular de cada diez por ciento (10%) de los CBFIs en circulación en la fecha de la Asamblea de Tenedores de que se trate, tendrá el derecho de designar a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico, sujeto a lo establecido en la Cláusula XVII. Los miembros del Comité Técnico así designados, tendrán el carácter de miembros patrimoniales y no podrán ser considerados bajo ningún supuesto como Miembros Independientes.

El Representante Común y el secretario de la Asamblea de Tenedores se cerciorarán que el Tenedor o grupo de Tenedores que tenga derecho a designar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con este Inciso cuenta con la tenencia de CBFIs necesaria para tal efecto, al momento de la designación.

- d) Los Tenedores que hayan ejercido su derecho de minoría para la designación de miembros del Comité Técnico podrán en cualquier momento revocar en Asamblea de Tenedores la designación o sustituir a los miembros que hayan designado, tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores siempre y cuando se revoque el nombramiento de todos los demás integrantes del Comité Técnico, en el entendido de que las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los doce (12) meses siguientes a la revocación.
- e) En caso de muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico, el Administrador, Tenedor o grupo de Tenedores que hubiere hecho la designación podrá designar por escrito un miembro sustituto, en un plazo que no excederá de cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador les notifique por escrito del acontecimiento, sin necesidad de una Asamblea de Tenedores para tal efecto. La falta de

designación oportuna se considerará para todos los efectos como una renuncia a su derecho a designar al miembro sustituto del Comité Técnico respectivo en ese momento, sin perjuicio del derecho del Tenedor o grupo de Tenedores que hubiere hecho la designación, de nombrar nuevo miembro en la siguiente Asamblea de Tenedores. En este supuesto, el Comité de Nominaciones podrá hacer dicha designación sustituta únicamente en caso de ser necesaria para la operación del Comité Técnico, o el nombramiento será hecho en la Asamblea de Tenedores anual inmediata siguiente.

- f) Los Miembros Independientes representarán siempre, por lo menos, el cincuenta por ciento (50%) más uno de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes.
- g) Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes designados por las minorías sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores que los hubieren designado. La Asamblea de Tenedores podrá revocar el nombramiento de miembros designados por las minorías siempre y cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los doce (12) meses siguientes a la revocación. El Administrador podrá nombrar de inmediato un nuevo miembro propietario y a su suplente, que actuará como presidente del Comité Técnico.
- h) Los miembros del Comité Técnico podrán ser de nacionalidad mexicana o extranjeros.
- i) El Fiduciario y el Representante Común siempre serán invitados a cualquier sesión del Comité Técnico, a las que comparecerán con voz pero sin voto.
- j) El Comité Técnico también podrá invitar a cualquiera de sus sesiones, a asesores o expertos que estime conveniente, así como a ejecutivos o personal que el Administrador le indique, en cada caso con voz pero sin voto, para atender todos los asuntos sometidos a la consideración del Comité Técnico en la sesión de que se trate.
- k) Los miembros del Comité Técnico durarán en su cargo mientras su nombramiento no sea revocado, y continuarán en funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.
- l) Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente específicamente designado para sustituirlo.
- m) Los miembros del Comité Técnico tendrán derecho al emolumento que para cada ejercicio fiscal del Fideicomiso determine la Asamblea de Tenedores, ya sea en forma anual o por asistencia a cada sesión del Comité Técnico, del Comité de Inversiones, del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas Societarias o del Comité de Nominaciones del que formen parte.

- n) Los miembros del Comité Técnico tendrán respecto de su cargo y el Fideicomiso, las obligaciones de confidencialidad establecidas para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles conforme a las disposiciones aplicables de la LMV, con las excepciones aplicables conforme a la ley.
- o) Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación del valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia y de lealtad, y estarán sujetos a las acciones de responsabilidad, en cada caso, establecidas o previstas para los miembros de consejos de administración de sociedades anónimas bursátiles conforme a las disposiciones aplicables de la LMV.
- p) Cuando cualquier miembro del Comité Técnico o de cualquiera de los demás comités previstos por este Fideicomiso, tenga respecto de algún asunto cualquier conflicto de interés, deberá revelarlo a los demás miembros en la sesión de que se trate y se abstendrá de participar y estar presente en toda deliberación y voto de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado comité.

Inciso 6.03. Sesiones del Comité Técnico.

El Comité Técnico deberá reunirse por lo menos cuatro (4) veces al año de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año; y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de la convocatoria de uno de sus miembros propietarios a los demás miembros propietarios del Comité Técnico de conformidad con la presente Cláusula y en particular, el Inciso 6.04. La convocatoria a cualquier sesión no será necesaria cuando todos los miembros del Comité Técnico, propietarios o sus respectivos suplentes, estén presentes.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, deberá estar presente la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos y sus resoluciones deberán ser adoptadas por mayoría de votos presentes, salvo los casos previstos en este Fideicomiso en los cuales será necesario contar con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro propietario o su suplente a falta de aquél, tendrá derecho a un voto.

Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios para ejercer el derecho de voto en sesiones. Tales convenios y sus características, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán notificarse al Fiduciario dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su concertación o terminación, según corresponda, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de las bolsas de valores en donde coticen los CBFIs. En dichos convenios se podrá estipular entre otras la posibilidad de los miembros no independientes de ejercer el voto en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador.

El secretario preparará un acta para cada sesión del Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la cual deberá ser firmada por el presidente y secretario. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico.

Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sean propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión, cuando éstas sean confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus suplentes respectivos.

En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV mediante EMISNET.

Inciso 6.04. Convocatoria a las Sesiones del Comité Técnico.

Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al secretario que convoque una sesión cuando lo considere pertinente.

Cuando el secretario reciba una solicitud conforme a este inciso, convocará a una sesión con al menos 5 (cinco) días hábiles de anticipación a la fecha de la sesión. La convocatoria deberá hacerse a todos los miembros, al Administrador y al Fiduciario por escrito o por correo electrónico, a la dirección que cada miembro del Comité Técnico le haya señalado al secretario del Comité Técnico, e indicará tanto la orden del día como el lugar, la fecha y la hora en las que se vaya a llevar a cabo la sesión.

Inciso 6.05. Facultades del Comité Técnico.

El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- i. Fijar las políticas y criterios generales conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso que serán propuestos por el Administrador ("Criterios de Elegibilidad"), que se harán constar en acta o documento para su referencia, y siempre en cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.
- ii. Aprobar, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso, las operaciones, las inversiones, adquisiciones, enajenaciones y ventas con valor igual o mayor del cinco por ciento (5%) y hasta el diecinueve punto noventa y nueve por ciento (19.99%) del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del último trimestre reportado, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce (12) meses contados a partir de que se

- concrete la primera operación, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola.
- iii. Aprobar, con la previa opinión del Comité de Prácticas Societarias, las operaciones con Personas Relacionadas o que representen un conflicto de interés cuando sean menores al diez por ciento (10%) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del último trimestre reportado, pero iguales o mayores al cinco por ciento (5%), para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Los integrantes del Comité Técnico que hayan sido designados por el Fideicomitente y el Administrador así como por las Personas Relacionadas con estos, deberán abstenerse de votar, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del Comité. En todo caso, la operación de que se trate deberá convenirse en condiciones prevalecientes de mercado.
 - iv. Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, así como el catálogo de cuentas, reservas y provisiones que sean necesarias, que serán propuestas por el Administrador, previa opinión del Comité de Auditoría.
 - v. Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos propuestos por el Administrador en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso.
 - vi. Aprobar previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.
 - vii. Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
 - viii. Autorizar la venta de parte del Patrimonio del Fideicomiso, sujeto a lo siguiente:
 - a) Cuando el valor de los bienes del Patrimonio del Fideicomiso que se pretendan vender sea igual o mayor al cinco por ciento (5%) y hasta el diecinueve punto noventa y nueve por ciento (19.99%) del Patrimonio del Fideicomiso, considerando las cifras del último trimestre reportado, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce (12) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá, además del voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de la mayoría Miembros Independientes.
 - b) Para el caso de la enajenación de uno o más Bienes Inmuebles dentro del Período Mínimo de Inversión, se requerirá solicitud de venta presentada por el Administrador y el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité

Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. El Comité Técnico deberá definir el precio y demás términos y condiciones para la venta.

- ix. Aprobar llevar a cabo una Distribución a los Tenedores mayor al 95% del resultado fiscal del Fideicomiso, así como, las políticas bajo las cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, y la realización de cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea superior al mínimo de noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- x. Instruir al Fiduciario para que éste lleve a cabo la recompra, colocación y/o cancelación de CBFIs, que definirá caso por caso, ajustándose, en el caso de adquisición de CBFIs emitidos por el Fiduciario, a lo previsto en el Inciso 5.02 numeral (27).
- xi. Instruir al Fiduciario, conforme a su nivel de autorización, la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o Comité de Auditoría. El Administrador notificará al Fiduciario los Eventos Relevantes de que tenga conocimiento a fin de que sean revelados al público inversionista conforme a la legislación aplicable; en el entendido, que la revelación de dichos eventos informará al Comité Técnico en la sesión inmediata siguiente.
- xii. Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adhesión y de promesa de adhesión de conformidad con el presente Fideicomiso y la adquisición de los Bienes Inmuebles Aportados.
- xiii. Nombrar y remover, previa opinión del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo.
- xiv. Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas Societarias a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, únicamente con Miembros Independientes. En cualquier caso, el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas Societarias deberá estar integrado siempre por un número impar de miembros del Comité Técnico y serán presididos por un Miembro Independiente, designado por el Comité Técnico.
- xv. Establecer el Comité de Inversiones que estará integrado por miembros del Comité Técnico, dos de los cuales, junto con sus suplentes, serán designados por el Administrador, y el restante, junto con su respectivo suplente, por el Comité Técnico. El Comité de Inversiones será presidido por el Miembro Independiente designado por el Comité Técnico.

El Comité de Inversiones propondrá al Comité Técnico la compra, venta o coinvertión en Bienes Inmuebles o Derechos, cuando el valor de los bienes que se pretendan adquirir (incluyendo a través de aportaciones adicionales de Propietarios), vender o en los que se pretenda coinvertir, sea mayor al cinco por ciento (5%) del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las cifras del último trimestre reportado, ya sea en operaciones que se ejecuten de manera simultánea o bien sucesiva en un período de doce (12) meses contados a partir de que se concrete la primera operación pero que por sus características pudieran considerarse como una sola; y vigilará el ejercicio de las facultades del Administrador para llevar a cabo la compra, venta o coinvertión en Bienes Inmuebles o Derechos cuando el valor de los bienes que se pretendan adquirir (incluyendo a través de aportaciones adicionales de Propietarios), vender o en los que se pretenda coinvertir, sea menor al cinco por ciento (5%) del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las cifras del último trimestre reportado.

- xvi. Resolver los términos de la colocación y oferta de CBFIs adicionales entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, en el mercado de valores de México o en el extranjero, de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores.
- xvii. Autorizar la contratación de toda clase de financiamientos y créditos o emisión de valores de deuda para ser colocados entre el público inversionista, en México o en el extranjero, ya sea en forma pública o privada, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, sujeto a la Política de Endeudamiento y siempre y cuando el importe total de la operación no exceda del veinte por ciento (20%) del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las cifras del último trimestre reportado, en cuyo caso se requerirá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores.
- xviii. Instruir al Fiduciario para que éste celebre cualesquier convenios y contratos que considere necesarios para la consecución de los Fines del Fideicomiso.
- xix. Establecer los términos y condiciones a los que se sujetará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de administración, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.
- xx. Revisar y autorizar, considerando la opinión del Comité de Prácticas Societarias, el Presupuesto de Costos y Gastos de Operación, determinar los indicadores de desempeño referentes al Incentivo por Desempeño, así como la aplicación del Incentivo por Desempeño ya sea en efectivo o en CBFIs, en cada caso previstos por el Contrato de Administración.
- xxi. Proponer a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, cualquier esquema de incentivos para el Administrador, pagadero en CBFIs.

- xxii. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y las obligaciones previstas en el Contrato de Administración, previa opinión del Comité de Prácticas Societarias y del Comité de Auditoría en sus respectivos ámbitos.
- xxiii. Vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con las disposiciones aplicables conforme a la LMV y proporcione a la CNBV y a la BMV toda la información que será requerida conforme a dicha ley y demás disposiciones aplicables.
- xxiv. Aprobar la sustitución del Fiduciario, previa propuesta por parte del Administrador;
- xxv. Cualesquiera otras sean compatibles con las anteriores o estén previstas a cargo del Comité Técnico en este Fideicomiso, o sean necesarias no obstante no estén previstas en este Fideicomiso para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso, respetando siempre las facultades de la Asamblea de Tenedores.

CLÁUSULA VII. COMITÉ DE AUDITORÍA.

Inciso 7.01. Creación del Comité de Auditoría.

Se instaure un comité de auditoría (el "Comité de Auditoría") que se integrará con tres (3) Miembros Independientes que determinará el Comité Técnico de vez en vez. Inicialmente el Comité de Auditoría se integra por las personas que se indican en el Anexo 2 del presente Fideicomiso.

Inciso 7.02. Sesiones y Resoluciones.

El Comité de Auditoría se instalará legalmente con la presencia de la mayoría de sus miembros y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de votos presentes. El presidente del Comité de Auditoría tendrá voto de calidad para el caso de empate.

Inciso 7.03. Facultades del Comité de Auditoría.

El Comité de Auditoría tendrá las siguientes facultades y atribuciones, además de las que, en su caso, determine el Comité Técnico:

- i. Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo, así como, dar su opinión al Comité Técnico para la contratación o sustitución del Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos una vez al año.

- ii. Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con el Administrador, y con base en ello recomendará o no al Comité Técnico su aprobación.
- iii. Informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Patrimonio del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.
- iv. Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
- v. Requerir al Administrador y al Fiduciario y demás personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.
- vi. Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.
- vii. Recibir observaciones formuladas por Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.
- viii. Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Representante Común y del Fiduciario.
- ix. Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.
- x. Por conducto del Representante Común o el Fiduciario, en los términos de este Fideicomiso, convocar a Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.
- xi. Vigilar que el Administrador y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido comité.

- xii. Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario y del Administrador, se apeguen a la legislación aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.
- xiii. Dar su opinión al Comité Técnico, respecto del balance final de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.
- xiv. Las demás facultades previstas en el presente Contrato de Fideicomiso.

CLÁUSULA VIII. COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS.

Inciso 8.01. Creación del Comité de Prácticas Societarias.

El comité de prácticas societarias (el "Comité de Prácticas Societarias") se integrará con tres (3) Miembros Independientes que determinará el Comité Técnico de vez en vez. Inicialmente el Comité de Prácticas Societarias se integra por las personas que se indican en el Anexo 2 del presente Fideicomiso.

Inciso 8.02. Sesiones y Resoluciones.

El Comité de Prácticas Societarias se instalará legalmente con la presencia de la mayoría de sus miembros y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de votos presentes. El presidente del Comité de Prácticas Societarias tendrá voto de calidad para el caso de empate.

Inciso 8.03. Facultades del Comité de Prácticas Societarias

El Comité de Prácticas Societarias tendrá adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

- i. Dar opiniones al Comité Técnico respecto de operaciones con Personas Relacionadas.
- ii. Dar opiniones al Comité Técnico respecto del valor de las operaciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.
- iii. Presentar al Comité Técnico los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.
- iv. Recomendar al Comité Técnico que requiera al Administrador o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efectos de cumplir con sus funciones.
- v. Revisar y evaluar periódicamente el desempeño de los Directivos Relevantes del

Administrador, que se dará a conocer al Administrador y al Comité Técnico.

- vi. Revisar y dar su opinión al Comité Técnico, sobre el Presupuesto de Costos y Gastos de Operación, así como la aplicación del Incentivo por Desempeño, ya sea en efectivo o en CBFIs, en cada caso previstos por el Contrato de Administración.
- vii. Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el presente Fideicomiso.
- viii. Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
- ix. Dar su opinión al Comité Técnico respecto al otorgamiento de Beneficios de Empleados, previstos por el Contrato de Administración.
- x. Todas las demás conferidas al mismo por el presente Fideicomiso.

CLÁUSULA IX. COMITÉ DE INVERSIONES.

Inciso 9.01. Creación del Comité de Inversiones.

El Comité de Inversiones (el "Comité de Inversiones") se integrará con tres (3) miembros.

Dos miembros y sus respectivos suplentes serán designados por el Administrador y el miembro restante y su respectivo suplente será designado por el Comité Técnico. Todos sus miembros deberán ser miembros del Comité Técnico. El miembro designado por el Comité Técnico, que será Miembro Independiente, presidirá siempre el Comité de Inversiones. La designación de los miembros del Comité de Inversiones será notificada al Fiduciario.

Inicialmente el Comité de Inversiones se integra por las personas que se indican en el Anexo 2 del presente Fideicomiso.

Inciso 9.02. Sesiones y Resoluciones.

El Comité de Inversiones se instalará legalmente con la asistencia de la mayoría de sus miembros y adoptará sus resoluciones por mayoría simple votos. El presidente del Comité de Inversiones tendrá voto de calidad para el caso de empate.

Inciso 9.03. Facultades del Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones tendrá adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

- i. Evaluar todos los posibles proyectos para inversión en Bienes Inmuebles y Derechos

para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso, y en su caso proponerlos al Comité Técnico.

- ii. Vigilar el ejercicio de las facultades del Administrador para llevar a cabo la compra, venta o coinversión en Bienes Inmuebles o Derechos cuando el valor de los bienes que se pretendan adquirir (incluyendo a través de aportaciones adicionales de Propietarios), vender o en los que se pretenda coinvertir, sea menor al cinco por ciento (5%) del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las cifras del último trimestre reportado; así como la celebración de cualesquiera otros contratos, ya sean de arrendamiento, de construcción, de servicios o de cualquier otra naturaleza.

El Comité de Inversiones deberá reportar sus actividades trimestralmente al Comité Técnico.

CLÁUSULA X. COMITÉ DE NOMINACIONES.

Inciso 10.01. Creación del Comité de Nominaciones.

El Comité de Nominaciones se integrará con tres (3) miembros, que deberán ser miembros del Comité Técnico. Dos de los miembros y sus respectivos suplentes serán designados por el Administrador y el miembro restante junto con su suplente, que deberá ser Miembro Independiente del Comité Técnico, será designado por el Comité de Prácticas Societarias y presidirá siempre el Comité de Nominaciones. La designación de los miembros del Comité de Nominaciones será notificada al Fiduciario.

Inicialmente el Comité de Nominaciones se integra por las personas que se indican en el Anexo 2 del presente Fideicomiso.

Inciso 10.02. Sesiones y Resoluciones.

El Comité de Nominaciones se instalará legalmente con la asistencia de la mayoría de sus miembros y adoptará sus resoluciones por mayoría simple votos.

Inciso 10.03. Facultades del Comité de Nominaciones

El Comité de Nominaciones tendrá a su cargo proponer al Administrador y a la Asamblea de Tenedores, candidatos para integrar al Comité Técnico, así como, en su caso, sustituir a los miembros del Comité Técnico que por cualquier causa hayan renunciado a su cargo o de cualquier otra forma hayan sido cesados del mismo, así como en cualquier otro supuesto previsto en este Fideicomiso, o de cualquier otra forma necesario para el adecuado funcionamiento del Comité Técnico.

Los miembros nombrados a través del derecho de minoría contemplado en el Inciso 16.04 (c) del presente Fideicomiso, no podrán ser propuestos por el Comité de Nominaciones.

CLÁUSULA XI. EL ADMINISTRADOR.

Inciso 11.01. El Administrador.

Operadora Upsite es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable a quien se le encomienda la administración integral de los fines y del Patrimonio del Fideicomiso, bajo la dirección y supervisión del Comité Técnico. Operadora Upsite prestará de manera exclusiva los Servicios de Administración a Fibra Upsite. Los Socios Fundadores son los accionistas que controlan Operadora Upsite.

Operadora Upsite, como Administrador, sólo podrá ser destituida conforme a lo previsto en este Fideicomiso y en el Contrato de Administración.

Mediante la firma del Contrato de Administración, el Administrador acepta su designación y protesta el fiel y legal cumplimiento de su encargo.

El Fiduciario celebra con el Administrador en esta misma fecha el Contrato de Administración. Cualquier modificación del Contrato de Administración deberá ser autorizada e instruida por la Asamblea de Tenedores al Fiduciario. En su oportunidad, una copia del Contrato de Administración y sus modificaciones (en su caso) se entregará al Representante Común.

Inciso 11.02. Objeto del Contrato de Administración.

Conforme al Contrato de Administración, Operadora Upsite asume la administración integral del Fideicomiso para el logro y consecución de sus fines; para lo cual proveerá los Servicios de Administración con el objeto primordial de diseñar e implementar el Proyecto, bajo la directriz del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores de acuerdo a sus respectivas facultades conforme a este Fideicomiso.

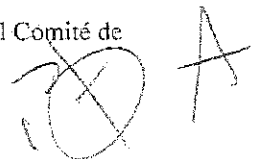
En tal virtud y sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Administración que se tienen por incorporados en el cuerpo de este Fideicomiso, el Administrador se encargará de todo lo siguiente, que podrá llevar a cabo directa o indirectamente a través de terceros, en la inteligencia de que el Administrador será el único responsable frente al Fiduciario y al Fideicomiso de los actos llevados a cabo por terceros por su orden y cuenta:

- i. Diseñar y preparar el Proyecto según sea modificado de tiempo en tiempo con la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, y llevar a cabo su ejecución e implementación para lograr los fines del Fideicomiso.
- ii. La búsqueda continua de oportunidades de negocio para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso.
- iii. El desarrollo y construcción de todo tipo de Bienes Inmuebles, incluyendo el

mantenimiento y mejora de los mismos, todo ello con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

- iv. Autorizar la adquisición o coinversión con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o venta de Bienes Inmuebles o Derechos, por un monto que represente menos del cinco por ciento (5%) del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las cifras del último trimestre reportado.
- v. La comercialización de los Bienes Inmuebles y Derechos.
- vi. La administración cotidiana de los Bienes Inmuebles y Derechos.
- vii. La contabilidad y control interno del Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, oyendo la opinión previa del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias.
- viii. La asistencia legal y jurídica cotidiana que pueda requerirse en la consecución y logro de los fines del Fideicomiso; en el entendido que la asesoría jurídica que razonablemente se requiera, correrá con cargo y cuenta al Patrimonio del Fideicomiso.
- ix. La preparación de todas las declaraciones fiscales aplicables al Fideicomiso, así como los reportes necesarios al Fiduciario para el pago oportuno de todos los impuestos, derechos y contribuciones de carácter federal, estatal o municipal que sean aplicables.
- x. La preparación de todo tipo de reportes para el Comité Técnico, el Comité de Inversiones, el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas Societarias, el Comité de Nominaciones, la Asamblea de Tenedores y los que razonablemente requiera el Fiduciario, que sean necesarios para la toma de decisiones conforme a sanas prácticas de la industria, así como para cumplir con las obligaciones del Fiduciario y del Fideicomiso en relación con la normatividad aplicable conforme a la LMV y a la Circular Única de Emisoras.
- xi. Obtener todos los permisos, autorizaciones o concesiones de carácter federal, estatal o municipal que sean necesarios para el desarrollo y ejecución del Proyecto y para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso.
- xii. En general, todos los servicios necesarios para la implementación, administración y logro y consecución de los fines del Fideicomiso; en el entendido que todos aquellos servicios extraordinarios o de naturaleza especial o no cotidiana, correrán por cuenta exclusiva del Patrimonio del Fideicomiso.

El Administrador tomará las medidas que sean necesarias para, oyendo la opinión del Comité de



Auditoría y del Auditor Externo, crear provisiones y reservas que sean necesarias con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso para el pago de todos los gastos inherentes a la ejecución del Proyecto y el logro y consecución de los fines del Fideicomiso, influyendo, sin limitar, provisiones y reservas para el pago oportuno de:

- i. Impuestos, derechos y contribuciones de carácter federal, estatal o municipal que sean aplicables al Fideicomiso o los Bienes Inmuebles o Derechos o demás bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las disposiciones fiscales especiales vigentes de vez en vez.
- ii. Cualesquiera impuestos hayan sido diferidos por la inversión en Bienes Inmuebles, Derechos, o de cualquier otra forma, que sean aplicables al Patrimonio del Fideicomiso.
- iii. Gastos de mantenimiento y mejoramiento de los Bienes Inmuebles, Derechos o coinversiones que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.
- iv. Gastos razonables relativos a cualquier Emisión y los derivados del mantenimiento de su listado en cualquier mercado de valores en los que los CBFIs u otros valores hayan sido emitidos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- v. Cualesquiera otras provisiones o reservas deban generarse conforme a sanas prácticas de administración aplicables a negocios similares a los fines del Fideicomiso.

El Administrador pondrá a disposición del Fiduciario, de cualquiera de los miembros del Comité de Auditoría y del Auditor Externo, toda la información relativa al Patrimonio del Fideicomiso o de cualquier otra forma relacionada con el Fideicomiso que esté en su poder, y dará acceso a cada uno de ellos a sus Directivos Relevantes, empleados, agentes o representantes, irrestrictamente, para el cumplimiento de las funciones de cada uno de ellos conforme a este Fideicomiso, todo ello en días y horas hábiles y previo aviso dado al Administrador con un día de anticipación.

Inciso 11.03. Exclusividad.

Mientras el Administrador no sea removido conforme a lo establecido en este Fideicomiso o renuncie a su cargo, el Administrador conviene y se obliga prestar los Servicios de Administración al Fideicomiso para el logro y consecución de los fines de este Fideicomiso, en forma exclusiva, y a no prestar a persona alguna distinta del Fiduciario cualesquiera de los Servicios de Administración.

El Administrador causará que sus Directivos Relevantes, asuman por escrito el mismo compromiso de exclusividad para beneficio del Fideicomiso, dentro de un plazo razonable a partir de la fecha del establecimiento de este Fideicomiso, o de la fecha de nombramiento del Directivo Relevante de que se trate, lo que deberá comprobar al Comité Técnico al término de

cada Ejercicio Fiscal.

Inciso 11.04. Facultades del Administrador.

El Fiduciario deberá actuar en todo momento de conformidad con las instrucciones del Administrador; siempre y cuando dichas instrucciones sean conforme a lo establecido en este Fideicomiso y en el Contrato de Administración y no resulten facultades exclusivas del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores. El Fiduciario estará liberado de toda responsabilidad al actuar bajo las instrucciones del Administrador sujeto a lo establecido en este Inciso y en el Fideicomiso.

El Administrador está autorizado para llevar a cabo todos y cada uno de los actos que sean necesarios o convenientes para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso, entre los cuales se encuentran, de manera enunciativa más no limitativa, celebrar y/o instruir la firma de contratos de construcción y contratos de comercialización, salvo que dichos actos o actividades se encuentren expresamente reservadas a favor del Comité Técnico, o a la Asamblea de Tenedores así como solicitar al Representante Común o al Fiduciario que se realice una convocatoria para la celebración de una Asamblea de Tenedores.

Las facultades del Administrador están expresamente limitadas a aquellas operaciones que no excedan el cinco por ciento (5%) del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las cifras del último trimestre reportado.

El Fiduciario otorgará a las personas que el Administrador le indique, previa aprobación por parte del Comité Técnico, poder ante notario público para actuar como apoderado del Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter respecto del presente Fideicomiso, con las siguientes facultades:

- a) Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2554 del Código Civil Federal y los artículos correlativos de los códigos civiles correspondientes de las demás entidades federativas de México, incluyendo el código civil para el Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, (pero sin que se comprenda la facultad especial de hacer cesión de bienes), incluyendo sin limitación, las siguientes: representar el Fideicomiso ante los particulares y ante toda clase de autoridades federales, estatales, municipales, administrativas y judiciales, y firmar los instrumentos que se requieran para ejercitar dicho poder; ejercer y exigir toda clase de derechos y tomar cualquier acción ante todas y cualesquiera autoridades; someterse a cualquier jurisdicción; promover y desistirse aún de un procedimiento de amparo; presentar demandas y denuncias penales, asistir al Ministerio Público y otorgar perdones; articular y absolver posiciones; presentar pruebas, objetar, aceptar y cancelar todo tipo de garantías y realizar todas las demás acciones que estén expresamente previstas por ley.

- b) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2554 del Código Civil Federal y los artículos correlativos de los códigos civiles de las demás entidades federativas de México incluyendo el código civil para el Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, (pero sin que se comprenda la facultad especial de hacer cesión de bienes), para celebrar, modificar, realizar y terminar contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados con los fines del Fideicomiso (incluyendo sin limitación, la obtención y modificación del Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso, y la tramitación y obtención de la Firma Electrónica Avanzada ante el Servicio de Administración Tributaria, de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público).

Los poderes anteriores estarán limitados en cuanto a su objeto para que los apoderados actúen en nombre y representación del Fideicomiso única y exclusivamente en relación con el Patrimonio del Fideicomiso y conforme al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; en el entendido, que en ningún caso los apoderados deberán ser considerados como delegados fiduciarios, empleados o funcionarios del Fiduciario.

El Fiduciario bajo ninguna circunstancia, podrá delegar u otorgar poderes para: (i) actos de dominio, (ii) emitir, aceptar, endosar, negociar, garantizar, certificar toda clase de títulos de crédito de conformidad con el artículo 9 de la LGTOC, ni (iii) abrir o cancelar cuentas al Fideicomiso, mismos que deberán ser ejercidos en todo momento por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios.

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

En cualquier instrumento en el que se otorgue cualquier poder, así como en aquellos actos en los que posteriormente se ejercite, se deberá transcribir la siguiente obligación del apoderado: *"El apoderado se obliga sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus delegados fiduciarios, empleados y funcionarios de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, denuncia, litigio de cualquier índole sentencia, transacción, requerimiento, gastos y costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios razonables y documentados de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros que se deriven o se relacionen con el otorgamiento o ejercicio de dicho poder"*; en el entendido, que el contenido de dicha redacción permanecerá vigente aún después de revocados los poderes otorgados a los apoderados, en relación, o como consecuencia de los actos ejecutados al amparo de dicho otorgamiento. También se señalara expresamente la limitación en el sentido que el apoderado no podrá delegar ni sustituir los poderes que se le otorguen y se deberá transcribir en cualquier instrumento en donde se otorgue algún poder o en aquellos en donde se ejercite, la estipulación expresa de que *todos los pagos de gastos generados por el otorgamiento del poder o revocación*

del acto respectivo serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que este alcance y baste sin que ello genere responsabilidad para el Fiduciario. Derivado de lo anterior, el Fiduciario no está obligado a realizar ninguna erogación con cargo a su patrimonio propio.

Asimismo, será obligación del apoderado verificar que los actos realizados se formalicen en términos de lo dispuesto por la ley y las disposiciones aplicables a cada caso, a efecto de que surtan efectos ante y contra terceros, debiendo entregar al Fiduciario pruebas fehacientes de que se han realizado las formalizaciones debidas, quien en cualquier tiempo podrá solicitarlas, teniéndose por cumplida la presente obligación a satisfacción del Fiduciario, en el entendido de que en caso de que el apoderado no lleve a cabo las formalizaciones correspondientes se libera al Fiduciario de cualquier responsabilidad que por dicha omisión pudiera resultar.

Los apoderados deberán notificar por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto, reclamación, acción y demanda que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso, así como cualquier otro acto que el Fiduciario deba conocer, ello en relación con los actos celebrados por los apoderados.

Los apoderados del Fiduciario designados por el Administrador, tendrán todas las obligaciones de un mandatario conforme a la ley y deberán actuar siempre conforme a las instrucciones del Administrador. El Administrador será responsable por todos los actos en forma solidaria.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los apoderados, conforme a esta cláusula, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque, sin responsabilidad y sin necesidad de instrucción previa del Administrador, los poderes otorgados.

El Fiduciario quedará liberado de toda responsabilidad en cuanto a los actos de dichos mandatarios o apoderados.

Inciso 11.05. Contraprestaciones

Las contraprestaciones por la prestación de los Servicios de Administración se establecen en el Contrato de Administración que se adjunta al presente como Anexo I, el cual estará disponible para consulta del público inversionista en forma electrónica.

Inciso 11.06. Derechos Adicionales del Administrador

Además de los otros derechos consignados en este Fideicomiso y en el Contrato de Administración, el Administrador tendrá, en todo tiempo durante la vigencia del presente Fideicomiso, los siguientes derechos:

- a) Derecho irrestricto a acceder en días y horas hábiles a toda la documentación e información que se encuentre en poder de Fiduciario derivada o relacionada con el presente Fideicomiso, sin entorpecer el funcionamiento y administración del presente Fideicomiso por parte del Fiduciario.

- b) Derecho a requerir al Comité Técnico que sustituya al Fiduciario conforme a lo establecido en este Fideicomiso. En dicho supuesto, deberá comunicarse por escrito al Representante Común la sustitución respectiva.
- c) En caso de que ocurra un Supuesto de Indemnización, el Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico, a) entregara al Administrador todos los CBFIs pendientes por liberar referentes al concepto de Bono de Socios Fundadores y; b) pagará al Administrador, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, una cantidad igual a la suma de (a) todas las cantidades a las que el Administrador tenga derecho y permanezcan insolutas al momento de ocurrir un Supuesto de Indemnización; más (b) una cantidad igual al resultado de multiplicar el monto total del Presupuesto de Costos y Gastos de Operación aprobado para el año fiscal inmediato anterior por 4 (cuatro).

En el supuesto de (i) un Cambio de Gestión Operativa, o (ii) si el Administrador es removido por una causa que un juez determine como injustificada, el Administrador tendrá el derecho, a su sola y exclusiva discreción, de dar por terminado unilateralmente el Contrato de Administración a partir del momento en que alguno de los supuestos anteriores ocurra, y a ser indemnizado conforme a lo previsto en dicho apartado, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Nada de lo establecido en esa cláusula del Contrato de Administración, obligará al Administrador a dar por terminado el mismo.

Inciso 11.07. Destitución del Administrador.

El Administrador sólo podrá ser removido o destituido por las razones o causales graves y conforme al procedimiento establecido en el Contrato de Administración, una vez agotados los plazos establecidos en dicho Contrato de Administración para que el Administrador subsane cualesquiera dichas razones o causales graves que sean motivo de destitución o remoción, o por resolución de la Asamblea de Tenedores adoptado por el voto favorable del sesenta y seis por ciento (66%) de los CBFIs en circulación al momento de la resolución respectiva.

En caso de que el Administrador reponga mediante indemnización, a satisfacción del Comité Técnico, cualquier menoscabo en el Patrimonio del Fideicomiso que sea directamente atribuible al incumplimiento de las obligaciones del Administrador, entonces no procederá la remoción del Administrador, el que continuará la prestación de los Servicios conforme a lo establecido en el Contrato de Administración.

La remoción sin justa causa del Administrador, le dará derecho a exigir el pago de daños y perjuicios con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo el lucro cesante determinado conforme al Inciso 11.06(c) anterior, sin perjuicio de los demás derechos que le correspondan conforme a la ley.

CLÁUSULA XII. CUENTAS DEL FIDEICOMISO.

Inciso 12.01. Cuentas Bancarias y de Inversión.

El Fiduciario abrirá y mantendrá a su nombre cuantas cuentas sean necesarias para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso, tanto con instituciones nacionales como extranjeras, en las cuales se depositará el dinero que se aporte al Fideicomiso y cualesquier recursos que resulten de las operaciones del mismo, según le sea instruido por el Administrador o el Comité Técnico.

El Administrador o el Comité Técnico, según corresponda, determinarán las características de las cuentas del Fideicomiso, así como el momento y la entidad financiera en la que deban abrirse. El Fiduciario será el beneficiario y titular de las cuentas del Fideicomiso, mismas que serán administradas única y exclusivamente por éste, salvo lo establecido en el inciso 12.03 siguiente. El Fiduciario en su caso realizará todos los actos y suscribirá todos los contratos o documentos que resulten necesarios a efecto de contratar el acceso vía Internet al sistema de banca electrónica de la institución financiera ante la cual se haya abierto cada una de las cuentas del Fideicomiso, según corresponda, y en su caso, de conformidad con las instrucciones que reciba podrá dar acceso a las personas designadas por el Administrador, para que pueda realizar únicamente consultas de los saldos y movimientos que se realicen en las cuentas del Fideicomiso. Las comisiones por dicho servicio serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Inciso 12.02. Cuentas de Ingresos e Inversión.

El Fiduciario deberá abrir y mantener una o más cuentas en moneda nacional o en otras denominaciones, según sea permitido conforme a la ley, en las cuales serán depositadas todas las cantidades que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, el producto de cualquier Emisión, cantidades derivadas de rentas de los Bienes Inmuebles, de servicios relacionados con dichos Bienes Inmuebles, Derechos, o que de cualquier otra forma formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, previas instrucciones que reciba del Administrador o Comité Técnico (las "Cuentas de Ingreso").

Asimismo, el Fiduciario abrirá una o más cuentas de inversión, que resulten necesarias para invertir los recursos líquidos que formen parte del Fideicomiso en Inversiones Permitidas, conforme a las instrucciones del Administrador o del Comité Técnico, tomando en cuenta siempre los proyectos de inversión para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso (las "Cuentas de Inversión").

Inciso 12.03. La Cuenta de Operaciones.

El Fiduciario abrirá y mantendrá la Cuenta de Operaciones, a la que depositará mensual, trimestral, semestral, anualmente, o en cualquier momento conforme a las instrucciones del Administrador o del Comité Técnico, según sus respectivas facultades conforme a este Fideicomiso, con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, y de conformidad con el Presupuesto de Costos y Gastos de Operación aprobado por el Comité Técnico, o conforme a las

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature, a smaller signature, and the letter 'A'.

instrucciones del Administrador o del Comité Técnico respecto de inversiones o gastos no previstos en dicho presupuesto, las cantidades que sean necesarias para la adecuada operación, administración, y ejecución de los fines del Fideicomiso, así como el pago puntual y oportuno, con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, de todos los compromisos de inversión, gastos e impuestos se generen en la consecución y logro de los fines del Fideicomiso.

El Fiduciario podrá abrir cualesquiera otras cuentas le sean instruidas por el Administrador, con la previa aprobación del Comité Técnico, para el pago oportuno de todas las inversiones, gastos, impuestos, contribuciones, derechos y demás cargas del Patrimonio del Fideicomiso y para su debida administración. En dicho caso, todas dichas cuentas que se aperturen para dicho propósito se entenderán para los efectos de este Fideicomiso, como la "Cuentas de Operación".

El Fiduciario deberá otorgar las facultades suficientes a las personas que le sean señaladas por instrucción del Administrador, a efecto de que este pueda operar directamente la (s) Cuenta (s) de Operación, y así disponer de los recursos para realizar los pagos a los que se refiere el primer párrafo del presente Inciso, lo anterior, en el entendido de que el Fiduciario podrá revocar dichas facultades (sin necesidad de instrucción ulterior), en caso de que el Administrador haga uso de los recursos de manera distinta a lo previsto y permitido en el Fideicomiso, sin que el Fiduciario sea el responsable de determinar tal situación.

El Fiduciario no resultará responsable de los manejos realizados por el Administrador en uso de sus facultades de disposición en la (s) Cuenta (s) de Operación, en términos de lo previsto en el párrafo anterior, por lo que siempre el Administrador, deberá rendir cuentas, contar con los documentos que amparen la salida y utilización de los recursos de conformidad con los fines del Fideicomiso y en cumplimiento de sus actividades.

En caso de que en cualquier momento no existan recursos líquidos para sufragar todos dichos compromisos de inversión, gastos o impuestos, el Fiduciario notificará de ello al Comité Técnico. El Administrador procurará incluir en el Presupuesto de Costos y Gastos de Operación todos los conceptos de inversión, gasto y pago de impuestos sean razonablemente previsibles para evitar la falta de liquidez con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

CLÁUSULA XIII. DISTRIBUCIONES.

Inciso 13.01. Distribuciones a los Tenedores.

Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones a prorrata. La distribución de las ganancias o pérdidas se hará proporcionalmente de conformidad con la tenencia de CBFIs que tenga cada Tenedor, y no podrá excluirse a uno o más Tenedores en la participación individual que le corresponda de las ganancias o pérdidas asociadas a las inversiones con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Las utilidades derivadas de las inversiones llevadas a cabo por el Fiduciario en Bienes Inmuebles, Inversiones Permitidas o de cualquier otra forma para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, que constituyan resultado fiscal del Fideicomiso, deberán ser distribuidas anualmente a los Tenedores en un monto no menor al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso.

El Comité Técnico podrá resolver Distribuciones mayores al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Ejercicio o incorporar cualquier cantidad de efectivo que se mantenga en el Patrimonio del Fideicomiso para su distribución a los Tenedores, con la anuencia del Administrador.

El Administrador, de conformidad con lo aprobado por el Comité Técnico, deberá instruir al Fiduciario, con por lo menos ocho (8) días hábiles de anticipación a la fecha en que se deba llevar a cabo la Distribución o Distribución en Efectivo. En seguimiento de lo anterior, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito a la BMV, a Indeval y a la CNBV por escrito a través de los medios que estas determinen con por lo menos seis (6) días hábiles de anticipación a la fecha en que deba llevarse a cabo la Distribución o Distribución en Efectivo respectiva, debiendo señalar en el aviso respectivo, la fecha de distribución, el monto total a distribuirse a los Tenedores, diferenciando la cantidad correspondiente a reembolso de capital y resultado fiscal y demás datos que resulten necesarios.

Inciso 13.02. Aprobación de Estados Financieros.

Previo a cualquier Distribución, será necesario el cumplimiento de todo lo siguiente:

- a) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones o Distribuciones de Efectivo;
- b) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo;
- c) Que la asamblea anual de Tenedores haya aprobado los estados financieros del Fideicomiso; y
- d) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de las Distribuciones o Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

Inciso 13.03. Entrega de Distribuciones de Efectivo.

Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que correspondan a cada Tenedor.

El monto de cada Distribución se realizará a través del Indeval, conforme a las disposiciones aplicables conforme a la LMV y la Circular Única de Emisoras.

Inciso 13.04. Periodicidad de Distribuciones.

Las Distribuciones se llevarán a cabo trimestral o semestralmente, según lo determine el Comité Técnico, siempre y cuando existan recursos líquidos disponibles para tal efecto en la Cuenta de Ingresos del Fideicomiso.

En todo caso, las Distribuciones deberán llevarse a cabo por lo menos una vez al año, a más tardar el día 15 de marzo del año calendario inmediato siguiente a las Distribuciones que correspondan al ejercicio fiscal inmediato anterior, o con aquella periodicidad mínima y tiempo que requieran las disposiciones aplicables a las Fibras.

CLÁUSULA XIV. AUDITOR EXTERNO.

Inciso 14.01. Elección y Sustitución del Auditor Externo.

El Comité Técnico, con la previa opinión del Comité de Auditoría, tendrá la facultad de designar al Auditor Externo, así como los términos y condiciones de su contratación, bajo las cuales insturará al Fiduciario por escrito para que éste, únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, lleve a cabo la contratación respectiva. El Comité Técnico se cerciorará de que un Auditor Externo esté contratado en todo momento durante la vigencia del Fideicomiso.

La designación del Auditor Externo deberá cumplir con los requisitos señalados en la Circular Única de Emisoras para ser considerado como independiente. En caso de que la legislación aplicable exija que el Auditor Externo sea removido de tiempo en tiempo, se deberá observar el procedimiento que se establece en la presente Cláusula.

El Comité Técnico podrá elegir a cualquiera de las empresas que prestan el servicio de auditoría externa, que sean de reconocido prestigio internacionalmente.

El Comité Técnico, con la previa opinión del Comité de Auditoría, podrá sustituir al Auditor Externo en cualquier momento.

Inciso 14.02. Obligaciones del Auditor Externo.

El Auditor Externo tendrá en todo tiempo durante la vigencia del presente Fideicomiso las siguientes obligaciones:

- i. Elaborar y presentar dentro de los primeros veinte (20) días hábiles de cada año el reporte anual del Auditor Externo al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría.
- ii. Llevar a cabo la auditoría anual del Patrimonio del Fideicomiso, de acuerdo con las normas de auditoría vigentes de tiempo en tiempo, y hacer las sugerencias o salvedades que correspondan para que el Administrador o el Comité Técnico tomen las medidas

tendientes a subsanar los errores en la aplicación o incumplimientos con las normas de información financiera aplicables de tiempo en tiempo.

- iii. Revisar el sistema de control interno establecido por el Administrador o el Comité Técnico, el cual deberá contener las políticas y procedimientos necesarios para (i) identificar las operaciones individuales y sus características, así como conectar dichas operaciones individuales con los documentos comprobatorios originales o electrónicos de las mismas; (ii) permitir seguir la huella desde las operaciones individuales a las acumulaciones que den como resultado las cifras finales de las cuentas contables y viceversa; (iii) preparar los estados financieros del Fideicomiso; (iv) impedir la omisión del registro de operaciones, con el fin de asegurar la corrección del registro contable y asegurar la razonabilidad de las cifras resultantes de los estados financieros del Fideicomiso; y (v) asegurar el uso eficiente y prevenir el uso indebido de los activos del Patrimonio del Fideicomiso. El Auditor Externo deberá hacer de tiempo en tiempo las sugerencias necesarias para el fortalecimiento del sistema de control interno establecido.
- iv. Notificar al Administrador, al Comité Técnico, a la Asamblea de Tenedores y al Fiduciario por escrito, de cualquier anomalía en la administración del Fideicomiso, para que se tomen las medidas tendientes a corregir la anomalía de que se trate, y en su caso, ejercer las acciones que correspondan.

CLÁUSULA XV. LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

Inciso 15.01. Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.

Al término del plazo de vigencia del Fideicomiso, o en cualquier momento anterior que resuelva la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de una mayoría calificada de cuando menos el noventa y cinco por ciento (95%) de los Tenedores de los CBFIs en circulación en ese momento, el Fideicomiso se pondrá en liquidación.

El Comité Técnico deberá adoptar con prontitud las medidas necesarias para llevar a cabo la venta o disposición de todos los Bienes Inmuebles, Derechos y demás activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, buscando en todo momento maximizar el valor de los mismos para beneficio de los Tenedores. El Administrador, directa o indirectamente, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, quedará a cargo de llevar a cabo todos los actos necesarios para dicha liquidación, conforme a las medidas y procedimientos que el Comité Técnico determine.

El Comité Técnico podrá contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a todo tipo de asesores, incluyendo la banca de inversión, para resolver sobre las medidas y procedimientos para la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo procesos de licitación privada o



A

pública para la venta y disposición de todos los activos no líquidos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso en ese momento.

Una vez hechos líquidos todos los activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, y pagados todos los pasivos, gastos, impuestos y demás cargas que pesen sobre este, el Comité Técnico aprobará, con la previa opinión del Comité de Auditoría, el balance final de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el cual será sometido a la aprobación de la Asamblea de Tenedores. Aprobado el balance final de liquidación por la Asamblea de Tenedores, el Fiduciario de conformidad con las instrucciones recibidas distribuirá su producto entre los Tenedores de CBFIs. El Comité Técnico podrá autorizar distribuciones parciales a cuenta de la distribución final. Hecha la distribución final del Patrimonio del Fideicomiso, el Fideicomiso se extinguirá.

Inciso 15.02. Distribución Final del Patrimonio del Fideicomiso.

Una vez hechos líquidos todos los activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, y pagados todos los pasivos, gastos, impuestos y demás cargas que pesen sobre este, el Comité Técnico aprobará, con la previa opinión del Comité de Auditoría, el balance final de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el cual será sometido a la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

Aprobado el balance final de liquidación por la Asamblea de Tenedores, el Fiduciario distribuirá su producto entre los Tenedores de CBFIs. El Comité Técnico podrá autorizar distribuciones parciales a cuenta de la distribución final. En caso de tratarse la distribución final, esta deberá instruirse a Indeval contra entrega del Título.

Hecha la distribución final del Patrimonio del Fideicomiso, el Fideicomiso se extinguirá.

EMISIONES

CLÁUSULA XVI. EMISIONES.

Inciso 16.01. Emisión de CBFIs.

El Fiduciario emitirá CBFIs de tiempo en tiempo mediante declaración unilateral de voluntad, de conformidad con las disposiciones aplicables de la LMV vigentes de tiempo en tiempo, en los términos y condiciones establecidos en este Fideicomiso, y de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico para el caso de la Emisión inicial, o la Asamblea de Tenedores para emisiones subsiguientes, según corresponda conforme a este Fideicomiso. Los CBFIs que emita el Fiduciario estarán representados por un Título que será depositado en Indeval. Para tales efectos, el Fiduciario deberá obtener la inscripción de dichos CBFIs en el RNV, completar su listado en la BMV, obtener la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública u oferta pública restringida de los mismos y en su caso, obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran.

Inicialmente, el Fiduciario emitirá hasta 134,502,076 (ciento treinta y cuatro millones quinientos dos mil setenta y seis) CBFIs, de los cuales:

(a) hasta 16,216,217 (dieciséis millones doscientos dieciséis mil doscientos diecisiete) CBFIs serán materia de la Oferta Pública, bajo la modalidad restringida;

(b) hasta 17,409,303 (diecisiete millones cuatrocientos nueve mil trescientos tres) CBFIs están reservados para los Propietarios iniciales que aportarán los inmuebles al Fideicomiso, en relación con el Portafolio de Oportunidades de Inversión; y

(c) 100,876,556 (cien millones ochocientos setenta y seis mil quinientos cincuenta y seis) permanecerán en tesorería, para que en el futuro sean (i) suscritos por los Tenedores en ejercicio del derecho de suscripción, o (ii) materia de una colocación pública o privada en México o en el extranjero; o (iii) utilizados como contraprestación por la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso por parte de los Propietarios que se adhieran al Fideicomiso, o (iv) entregados para el cumplimiento de planes de compensación de los Ejecutivos del Administrador; y/o (v) entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso. Todo lo anterior, conforme los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso y conforme a sus respectivas facultades, en el entendido de que en todo caso, los números definitivos serán aquellos que se contengan en el prospecto definitivo correspondiente a la Emisión inicial.

Los CBFIs que no sean colocados en la Oferta Pública, o que por cualquier causa no sean entregados a los Propietarios iniciales o a uno o más Propietarios sustitutos conforme al Fideicomiso Puente, pasarán, en su oportunidad, a ser de tesorería.

Para Emisiones subsecuentes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, la Asamblea de Tenedores aprobará las mismas y determinará los términos y condiciones para las Colocaciones y las actas de emisión correspondientes. El Fiduciario, previas instrucciones que reciba de la Asamblea de Tenedores deberá obtener la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV conforme a la ley aplicable y, en su caso, obtener la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública u oferta pública restringida de los mismos, completar su listado en la BMV, realizar el canje y el depósito del Título en el Indeval derivado de Emisiones adicionales y obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran.

Los CBFIs iniciales emitidos por el Fiduciario y los CBFIs subsecuentes emitidos por el Fiduciario de conformidad con lo previsto en el presente Fideicomiso (conjuntamente, los "CBFIs") se considerarán parte de la misma Emisión y 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 públicas y 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 subsecuentes se realizarán a prorrata y en la misma prelación, sin que ninguna Emisión tenga preferencia sobre otra.

Inciso 16.02. El pago de los CBFIs.

El pago por parte de los Tenedores se llevará a cabo bajo la modalidad de entrega contra pago, a través de Indeval.

Inciso 16.03. Tenedores

Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs estarán sujetos a lo previsto en este Fideicomiso y aceptan de manera expresa que: (i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro conforme a este Fideicomiso; (ii) el Fiduciario es el único propietario de los Bienes Inmuebles, Derechos y demás activos o bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, para los fines establecidos en el mismo; y (iii) los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Bienes Inmuebles, Derechos y demás activos o bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso.

Los Propietarios, mediante la aportación de Bienes Inmuebles Aportados, reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR Diferido con motivo de la posible ganancia generada por la aportación de Bienes Inmuebles al Fideicomiso, y cuya exigibilidad se actualizará, sin perjuicio de lo que establezcan las leyes y disposiciones fiscales vigentes, (i) al momento de la venta de uno o varios de los CBFIs, recibidos como contraprestación por dicha aportación, o (ii) en el momento en que el Fideicomiso enajene el Bien Inmueble aportado por el Propietario de que se trate, lo que ocurra primero.

Inciso 16.04. Derechos de los Tenedores

Los Tenedores tendrán los derechos que se establecen las disposiciones aplicables de la LMV, así como aquellos que se establecen en este Fideicomiso y los que se establezcan para cada una de las Emisiones y en los CBFIs.

En todo caso, los Tenedores tendrán los siguientes derechos:

- a) Oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, cuando en lo individual, o en conjunto, representen el veinte por ciento (20%) o más del número de CBFIs en circulación, y siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores que haya adoptado dichas resoluciones, o hayan dado su voto en contra de las mismas, y se presente la demanda correspondiente dentro de los quince días siguientes a la fecha de la Asamblea de Tenedores en la que se hayan adoptado dichas resoluciones,

señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación.

La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieran 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.

- b) Ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador o de los miembros del Comité Técnico por el incumplimiento a sus obligaciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen el quince por ciento (15%) o más del número de CBFIs en circulación. Las acciones que tengan por objeto exigir dicha responsabilidad prescribirán en cinco años contados a partir de que se hubiera realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.
- c) Designar a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico, cuando el Tenedor o grupo de Tenedores de que se trate, sea titular, en lo individual o en conjunto, de cada diez por ciento (10%) de los CBFIs en circulación en la fecha de la Asamblea de Tenedores de que se trate, conforme a lo establecido en el Inciso 6.02, subinciso g) del Fideicomiso. La Asamblea de Tenedores podrá revocar el nombramiento de miembros designados por las minorías siempre y cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los doce (12) meses siguientes a la revocación.
- d) Solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, así como que se aplace por una sola vez, por tres días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, cuando el Tenedor o grupo de Tenedores sea titular, en lo individual o en conjunto, del diez por ciento (10%) o más de los CBFIs en circulación.
- e) Tener a su disposición en forma gratuita, electrónica, y con al menos diez (10) días naturales de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, así como en forma electrónica, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día.
- f) Celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores. Dichos convenios deberán ser notificados al Fiduciario incluyendo sus características, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su concertación para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de las bolsas de valores en donde coticen los CBFIs. Cuando en los convenios se estipule la renuncia por parte de los Tenedores a

ejercer su derecho a nombrar un miembro del Comité Técnico, deberá estarse a lo que para estos supuestos se contemple en los documentos de la Emisión, y en todo caso, bastará con la notificación al Fiduciario o Representante Común por cualquier medio establecido en dichos documentos. Los convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores, celebrados en violación de lo dispuesto por la Cláusula XVII de este Fideicomiso serán nulos de pleno derecho, y no podrán hacerse valer por ningún medio.

- g) Solicitar al Representante Común o al Fiduciario, tener acceso a información de forma gratuita que el Fiduciario no esté obligada a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única de Emisoras, siempre que acompañen a su solicitud la constancia que acredite la titularidad de los valores respectivos expedida por alguna institución para el depósito de valores junto con el listado de titulares que al efecto emita la casa de bolsa o el intermediario financiero correspondiente y acrediten su titularidad de conformidad con el artículo 290 de la LMV. La información deberá estar relacionada con las inversiones que pretenda realizar la Emisora, sin perjuicio de las disposiciones que en materia de confidencialidad y de conflictos de interés se hayan establecido en los documentos base de la Emisión.

Inciso 16.05. Representante Común.

El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la legislación y reglamentación aplicables, las obligaciones y facultades que se establecen en este Fideicomiso y aquellas descritas en título representativo de los CBFIs. El Representante Común tendrá, como mínimo y en lo aplicable, las obligaciones y facultades a que se refiere el artículo 217 de la LGTOC, y deberá cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en la Circular Única de Emisores vigente de tiempo en tiempo.

En todo caso, el Representante Común deberá:

- a) Verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte del Fideicomiso, del Fiduciario, del Administrador y demás personas que suscriban los documentos de la Emisión y presten servicios en relación con los CBFIs, o en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso de las obligaciones establecidas en el Fideicomiso, el Título, el Contrato de Administración, o quien realice servicios equivalentes, así como cualquier otro contrato o documento relacionado con el Fideicomiso, así como, en su caso, verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;
- b) Solicitar al Fiduciario, al Administrador y a las demás personas que suscriban los documentos mencionados en el inciso anterior o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso, la

información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a las que se refiere el inciso (a) anterior; en el entendido que el Fideicomiso, el Fiduciario, el Administrador y las demás personas que suscriban dichos documentos, estarán obligados a entregar al Representante Común, dentro de un tiempo razonable a su solicitud, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones del inciso anterior;

- c) Solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Fideicomiso o en cualquier otro documento base de la Emisión, por parte del Fiduciario y de las demás partes en dichos documentos;
- d) En caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante dentro de los dos días hábiles siguientes a la solicitud mencionada en el inciso (c) anterior, publicar el evento relevante de manera inmediata;
- e) Rendir cuentas del desempeño de sus funciones, ya sea por solicitud de la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo;
- f) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la legislación aplicable o los términos de los CBFIs o del Fideicomiso así lo requieran, y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación para ejecutar las decisiones y resoluciones de la Asamblea de Tenedores; y
- g) En general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

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

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

El Representante Común podrá realizar las visitas o revisiones a las personas referidas en la fracción (b) cuando lo considere necesario, pero en todo caso, cuando menos, una vez al año. El

Representante Común deberá notificar a las personas correspondientes con por lo menos 7 (siete) días hábiles de anticipación su intención de llevar a cabo una visita o revisión, salvo que se trate de casos urgentes.

El Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores o ésta ordenar que se subcontrate a terceros especializados, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en la presente sección o en la legislación aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá a las actividades que le son directamente imputables en términos de las disposiciones aplicables.

El Representante Común podrá ser removido y sustituido de conformidad con los términos y condiciones que en su caso establezca la Asamblea de Tenedores siempre y cuando se cumpla con lo previsto en el Inciso 18.01, fracción f).

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

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

Inciso 16.06. Intermediario Colocador.

El Comité Técnico, a través de una instrucción al Fiduciario efectuará la designación del Intermediario Colocador encargado de llevar a cabo cada Colocación.

Inciso 16.07. Requisitos de los CBFIs.

Todos los CBFIs emitidos por el Fiduciario, con independencia de la Emisión de que se trate, tendrán los mismos derechos. Cada CBFI conferirá el derecho a un voto.

Los CBFIs en todo caso conferirán a sus Tenedores (i) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos, y en su caso, el valor residual de los bienes, activos o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, y (ii) el derecho a una parte del producto de la venta de los bienes, activos o derechos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta el pago de cualquier Deuda y demás gastos incurridos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Los CBFIs no otorgan derecho alguno directo sobre los bienes, derechos y demás activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso a sus Tenedores.

En todo caso, los CBFIs que emita el Fiduciario deberán cumplir con los términos establecidos en las disposiciones legales aplicables, incluyendo sin limitación los siguientes:

- a) Antes de que los CBFIs sean emitidos y colocados entre el gran público inversionista, mediante una oferta pública u oferta pública restringida, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones de la CNBV necesarias, así como la autorización de la BMV para el listado de los mismos.
- b) La mención de ser CBFIs.
- c) El lugar y fecha de Emisión.
- d) La denominación del Fideicomiso y su fin primordial.
- e) El importe de la Emisión, número de certificados y, cuando así se prevea, las series que la conforman, el valor nominal de cada uno de ellos, así como la especificación del destino que haya de darse a los recursos que se obtengan con motivo de la Emisión o de cada una de sus series, en su caso.
- f) Los CBFIs no serán amortizables.
- g) Los CBFIs se denominarán en Pesos.
- h) Todas las Distribuciones y Distribuciones de Efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, con domicilio en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Ciudad de México.
- i) El Fiduciario, los Propietarios, el Administrador, el Representante Común, el Intermediario Colocador, no estarán obligados, en forma personal, hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al presente Fideicomiso. Todas las Distribuciones y demás gastos o cargas que pesen sobre el Patrimonio del Fideicomiso serán sufragadas por el Fiduciario con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso.
- j) El nombre y la firma autógrafa del Fiduciario y del Representante Común.
- k) Las facultades de la Asamblea de Tenedores y, en su caso, de los demás órganos decisorios que se contemplen.
- l) Los CBFIs se registrarán e interpretarán de conformidad con la legislación aplicable.
- m) Los CBFIs serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico en caso de la Emisión inicial o la Asamblea de Tenedores en relación con las emisiones adicionales, ya sea nacional o

extranjero, y deberán ser inscritos en el RNV. Cuando se realice oferta privada de CBFIs exclusivamente, no será necesaria su inscripción en el RNV.

- n) Los CBFIs tendrán las demás características que determine el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores en los términos de la Emisión respectiva.

El precio de los CBFIs de cada Emisión será determinado conforme se establezca en el prospecto respectivo; o en caso de una colocación privada, por el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores.

Inciso 16.08. Títulos.

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

Inciso 16.09. Autorizaciones Gubernamentales.

El Fiduciario deberá obtener, con el apoyo del Administrador y de los demás asesores externos que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores designen, todas y cada una de las autorizaciones gubernamentales que se requieran para la Emisión de los CBFIs, así como para la oferta pública y/o privada y su registro en el RNV de la CNBV o cualesquiera otro necesario o conveniente nacional o extranjero. Asimismo, el Fiduciario deberá obtener la autorización para el listado de los CBFIs en la BMV o cualquier otra bolsa o sistema de cotización y/o negociación, nacional o extranjera.

CLÁUSULA XVII. RESTRICCIONES PARA LA TOMA DE CONTROL.

Inciso 17.01. Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico

Toda adquisición de CBFIs por parte de cualquier persona o conjunto de personas estará sujeta a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico y el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, en el caso en que directa o indirectamente:

- (i) pretenda acumular en una o varias operaciones del treinta por ciento (30%) hasta el cincuenta por ciento (50%) del total de los CBFIs en circulación; o
- (ii) pretenda acumular en una o varias operaciones el diez por ciento (10%) o más del total de los CBFIs en circulación (lo que aplicará por cada 10% o más de los CBFIs en circulación), para el caso de cualquier persona o grupo de personas o

Partes Relacionadas con las mismas, que se dediquen directa o indirectamente al desarrollo, construcción, arrendamiento o intermediación de bienes inmuebles.

La limitación anterior aplica en forma enunciativa, pero no limitativa, a:

- a) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de cualesquiera valores o instrumentos cuyo valor subyacente sea CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas.
- b) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores por cualquier medio, incluyendo, sin limitar, el préstamo de valores o reportos.
- c) Adquisiciones que pretendan realizar uno o más interesados, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como grupo, asociación de personas o consorcios.
- d) La celebración de cualquier acto, contrato o convenio que se refieran al voto de uno o más Tenedores, únicamente cuando implique rebasar el límite de tenencia establecido en esta Cláusula.

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

Inciso 17.02. Solicitud de Autorización.

En los supuestos establecidos en el Inciso 17.01, se deberá presentar una solicitud por escrito dirigida al secretario del Comité Técnico con copia para el Fiduciario y el Administrador.

La solicitud deberá incluir la siguiente información, que se proporcionará bajo protesta de decir verdad:

- a) El número de CBFIs que se pretenden adquirir y una explicación detallada de la naturaleza jurídica del acto o actos que se pretendan realizar;
- b) La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, representantes o agentes, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero;

- c) La identidad y nacionalidad de los socios, accionistas, mandantes, comitentes, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes y agentes de los solicitantes, en México o en el extranjero;
- d) La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes, directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos b) y c) anteriores;
- e) La relación de parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado que las personas integrantes del grupo o consorcio tienen entre sí;
- f) Revelar si cualquiera de los solicitantes es competidor del negocio establecido por el presente Fideicomiso; y si mantienen o no, alguna relación jurídica, económica o de hecho con algún competidor, cliente, proveedor o acreedor del Fideicomiso, o con el Administrador o cualquier Tenedor;
- g) La tenencia individual de CBFIs que mantengan directa o indirectamente los solicitantes al momento de la solicitud, incluyendo valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto a que se refiere la presente Cláusula;
- h) El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar la adquisición que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; incluyendo la utilización de cualquier financiamiento con descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se vaya a otorgar;
- i) El propósito de las operaciones que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones. Asimismo, se deberá establecer si es su deseo, o no, adquirir el treinta por ciento (30%) o más de los CBFIs en circulación o, en su caso, el control del Fideicomiso en virtud de mecanismos o acuerdos de voto o por cualquier otro medio; y
- j) En su caso, cualesquiera otra información o documentos adicionales se requieran razonablemente por el Comité Técnico para adoptar su resolución.

La información mencionada en los incisos anteriores, deberá ser proporcionada al Comité Técnico conjuntamente con la solicitud respectiva.

Inciso 17.03. Valoración de la Solicitud por parte del Comité Técnico.

El Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, evaluará entre otros aspectos: (i) el beneficio o perjuicio que podría esperarse para el desarrollo del fin primordial del Fideicomiso con motivo de la solicitud; (ii) el posible incremento o

decremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (iii) la protección de los derechos de los Tenedores; (iv) si el pretendido comprador o adquirente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo, y el efecto positivo o negativo que este hecho pudiera tener sobre valor del Patrimonio del Fideicomiso y el logro y consecución de los fines del Fideicomiso después de dar efecto a la adquisición pretendida; (v) si el solicitante está en cumplimiento con los requisitos que se prevén en esta Cláusula para solicitar la autorización de adquisición de los CBFIs, los demás requisitos legales aplicables; (vi) la solvencia moral y económica de los interesados; (vii) el hecho de mantener una base adecuada de inversionistas que maximice la liquidez de los CBFIs en el mercado de valores; y (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico.

El Comité Técnico podrá contar con la asesoría de terceros para resolver sobre dicha solicitud, pero en todo caso buscando el mejor interés de los Tenedores en ese momento, en virtud de lo cual no podrá negar la autorización sin causa justificada.

Inciso 17.04. Término para la resolución.

El Comité Técnico deberá de resolver las solicitudes a que se refiere le presente Cláusula lo antes posible, pero en todo caso dentro de los tres (3) meses siguientes contados a partir de la fecha en que se hubiere presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. Si el Comité Técnico no resuelve la solicitud, o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico negó la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su juicio, reservarse la divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por el Fideicomiso, por todo o parte del tiempo permitido conforme a las disposiciones normativas aplicables.

Inciso 17.05. Revelación al Público de Convenios.

En su caso, la celebración de acuerdos, contratos, o convenios relativos al voto de CBFIs, que haya sido autorizada por el Comité Técnico, así como los detalles de los mismos, se notificarán por parte del Comité Técnico al Fiduciario dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su autorización, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV mediante EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, en cumplimiento a las disposiciones normativas que sean aplicables.

Inciso 17.06. Aceptación de la Restricción.

Los Tenedores o la persona o grupo de personas que adquieran CBFIs, por ese solo hecho, convienen y aceptan expresamente cumplir con lo previsto en esta Cláusula y con los acuerdos que en su caso adopte el Comité Técnico. Asimismo, autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda clase de investigaciones y requerimientos de información para verificar el cumplimiento de la presente Cláusula y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en ese momento.

Inciso 17.07. Pérdida del Derecho de Voto.

En caso de que se lleven a cabo compras o adquisiciones de CBFIs, o se celebren convenios de los restringidos en ésta Cláusula, sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico, entonces los CBFIs, valores o derechos relativos a los mismos que hayan sido materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que les correspondan, sin necesidad de resolución judicial alguna o de cualquier otro acto por parte del Fiduciario o del Administrador a todo lo cual renuncian los Tenedores, por el sólo hecho de adquirir uno o más CBFIs.

Consecuentemente, en estos casos y con respecto al derecho de voto, exclusivamente, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución para el depósito de valores del país, o en su caso las similares del extranjero, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores a la persona o grupo de personas que hayan infringido lo establecido por esta Cláusula.

Inciso 17.08. Excepción a la Restricción.

Lo establecido en ésta Cláusula no será aplicable para el caso de que una persona o grupo de personas lleve a cabo una oferta pública de adquisición por la totalidad de los CBFIs en circulación al momento de la oferta, si dicha oferta cumple con todos los requisitos previstos por la LMV para la oferta pública de adquisición forzosa de acciones ordinarias de una sociedad anónima bursátil, y la oferta está sujeta a la adquisición de CBFIs que representen, por lo menos, el sesenta y seis por ciento (66%) de los CBFIs en circulación en ese momento.

En este supuesto, el Comité Técnico deberá, a más tardar al décimo día hábil posterior al inicio de la oferta pública de que se trate, con la previa opinión del Comité de Prácticas Societarias, elaborar y dar a conocer al público inversionista a través de la bolsa en que coticen los valores emitidos por el Fideicomiso, su opinión respecto del precio de la oferta y los conflictos de interés que, en su caso, tenga cada uno de los miembros del Comité Técnico respecto de la oferta. El Administrador deberá informar al Comité Técnico su opinión respecto del precio de la oferta y los conflictos de interés que, en su caso, tenga respecto de dicha oferta, y la decisión que el Administrador tomará frente a la oferta pública de adquisición, respecto de los CBFIs que sean de su propiedad. El Comité Técnico revelará al público la decisión que sus miembros y el Administrador tomarán respecto de los valores emitidos por el Fideicomiso que sean de su propiedad.

Handwritten signatures and initials in the right margin, including a large 'A' and several scribbled-out marks.

ASAMBLEA DE TENEDORES

CLÁUSULA XVIII. LA ASAMBLEA DE TENEDORES.

Inciso 18.01. Asamblea de Tenedores.

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación:

- a) Las Asambleas de Tenedores se registrarán por las disposiciones contenidas en los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, así como los artículos 218, 219, 220, 221, así como aquellos que resulten aplicables de la LGTOC y de aquellas contenidas en el Título que ampare los CBFIs siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en la Ciudad de México.
- b) Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común y/o Fiduciario. El Representante Común y/o Fiduciario, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso, deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a más tardar en el mes de marzo de cada año.
- c) Las convocatorias serán publicadas por el Fiduciario a través de las bolsas de valores en donde coticen los CBFIs mediante EMISNET, en términos de las disposiciones de carácter general que al efecto expida la CNBV, con un mínimo de diez (10) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la Asamblea, así como el lugar y la hora en la que la Asamblea de Tenedores se llevará a cabo. La convocatoria también deberá ser enviada al secretario del Comité Técnico.
- d) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá la presencia de Tenedores que representen el 50% más uno de los CBFIs, en circulación en ese momento, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos en los que se requiera de una mayoría calificada conforme a lo previsto en este Fideicomiso.
- e) En caso de que una Asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos en los que se requiera de una mayoría calificada conforme a lo previsto en este Fideicomiso.

- f) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda: (a) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (b) nombrar a un nuevo Representante Común; o (c) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el setenta y cinco por ciento (75%) de los CBFIs en circulación en ese momento.
- g) Todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría simple de votos de los Tenedores presentes en el Asamblea de Tenedores, excepto según se prevé en el Inciso 18.03 del presente.
- h) Para asistir a una Asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa o el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique el Representante Común a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la Asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder.
- i) De cada Asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la Asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la Asamblea y por los escrutadores. Las actas así como las constancias, los registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir por parte del Representante Común una copia de las constancias emitidas por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa o el intermediario financiero correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador.
- j) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación al momento de la Asamblea de que se trate. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI de que sean titulares.
- k) La Asamblea de Tenedores será presidida por aquella persona designada por el Representante Común.
- l) No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de Asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs

en circulación en ese momento, tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea; siempre que se confirmen por escrito.

Inciso 18.02. Derechos de Minoría.

Los Tenedores tendrán los siguientes derechos, en adición a los que se contengan en el título:

- a) El Tenedor o grupo de Tenedores que en lo individual o en conjunto sea titular de cada diez por ciento (10%) de los CBFIs en circulación en la fecha de la Asamblea de Tenedores de que se trate, tendrá el derecho de designar a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico, sujeto a lo establecido en la Cláusula XVII del presente Fideicomiso. Los miembros del Comité Técnico así designados, tendrán el carácter de miembros patrimoniales y no podrán ser considerados bajo ningún supuesto como Miembros Independientes.
- b) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un diez por ciento (10%) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su solicitud los puntos que en la Asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la Asamblea se reúna dentro del término de quince (15) días contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez competente en los términos del presente Contrato, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria. En el entendido que, el lugar y hora para la celebración de la Asamblea a ser designado por los Tenedores conforme al presente párrafo, será un lugar dentro de la Ciudad de México y en un día hábil.
- c) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un diez por ciento (10%) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplace por tres (3) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. Este derecho no podrá ejercitarse sino una sola vez para el mismo asunto.
- d) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un veinte por ciento (20%) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores siempre que se cumplan los siguientes requisitos: (a) que la demanda se presente dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones en la Asamblea de Tenedores; (b) que los reclamantes no hayan concurrido a la Asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución; y (c) que la demanda señale la cláusula del Fideicomiso o el precepto legal infringido y el concepto de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieran 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.

- e) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponibles de forma gratuita en el domicilio que se indique en la convocatoria, así como en forma electrónica para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos diez (10) días naturales de anticipación a dicha asamblea.
- f) Con sujeción a lo establecido en la Cláusula XVII, celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores, los convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores celebrados en violación de lo dispuesto en la Cláusula XVII serán nulos de pleno derecho, y no podrán hacerse valer por ningún medio.

Inciso 18.03. Facultades de la Asamblea de Tenedores.

Conforme a lo establecido en las disposiciones aplicables de la LMV, la Asamblea de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

- a) Aprobar cualesquier cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que la resolución respectiva deberá ser aprobada por, cuando menos, el (95%) de los CBFIs en circulación al momento de la resolución.
- b) Determinar la remoción y sustitución del Administrador, en todo caso mediante el pago de la compensación establecida en el Contrato de Administración y en este Fideicomiso; en el entendido que la resolución respectiva deberá ser aprobada por el sesenta y seis por ciento (66%) de los CBFIs en circulación al momento de la resolución.
- c) Aprobar las operaciones que pretendan realizarse cuando representen el veinte por ciento (20%) o más del Patrimonio del Fideicomiso, o aquel porcentaje mayor que se establezca en la LMV vigente de tiempo en tiempo, tomando en cuenta las cifras del último trimestre reportado, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola.
- d) Aprobar, en forma exclusiva las operaciones, inversiones o adquisiciones que se pretendan realizar con Partes Relacionadas o aquellas relacionadas respecto del Fideicomitente o el Administrador o que representen un conflicto de interés, cuando las mismas representen el diez por ciento (10%) o más del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las cifras del último trimestre reportado, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse una sola.

- e) Autorizar Emisiones subsecuentes, ya sean públicas o privadas, así como sus términos y condiciones, en la inteligencia que la Asamblea de Tenedores delega en el Comité Técnico la determinación de la colocación pública o privada de los CBFIs que se autorizan inicialmente para quedar en tesorería del Fideicomiso.
- f) Aprobar (a) la modificación a los fines del presente Fideicomiso; (b) la terminación anticipada del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, y (c) la cancelación de la inscripción de los CBFIs en el RNV; para lo cual se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen, por lo menos, el noventa y cinco por ciento (95%) de los CBFIs en circulación en ese momento.
- g) Autorizar cualquier modificación a la Política de Endeudamiento.

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

En caso de que Fibra Upsite exceda el límite de la Política de Endeudamiento, ya sea en cuanto al Apalancamiento máximo, o al mínimo del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda, el Administrador deberá presentar al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, los términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a veinte días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso de dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo inmediato anterior.

- h) Resolver sobre cualquier incremento a los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a los miembros del Comité Técnico y los demás comités previstos por este Fideicomiso.
- i) Aprobar anualmente los estados financieros del Fideicomiso.
- j) Aprobar las ampliaciones a las emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs, considerando lo establecido en el apartado e) anterior.
- k) Aprobar las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos.

- l) Fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos, sin exceder de la Política de Endeudamiento, así como cualquier modificación a las mismas.
- m) Aprobar las modificaciones del Contrato de Administración; para tal efecto, se requerirá un quórum de instalación del 50% más uno de los CBFIs en circulación y el voto favorable de la mayoría de los Tenedores de los CBFIs presentes en ese momento.
- n) Aprobar las modificaciones del título que represente los CBFIs; para tal efecto, se requerirá un quórum de instalación del 50% más uno de los CBFIs en circulación y el voto favorable de la mayoría de los Tenedores de los CBFIs presentes en ese momento.

En los asuntos a que se refieren los incisos d) y h) de este Inciso, deberán abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que se ubiquen en los siguientes supuestos:

- (1) aquellas relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente así como del Administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se encomienden dichas funciones, o bien
 - (2) que representen un conflicto de interés, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores.
- o) En caso de que por cualquier causa no se formalice la transmisión de cualquiera de los Bienes Inmuebles que forman parte del Portafolio de Oportunidades de Inversión inicial a que se refiere el Fideicomiso Puente, aprobar la entrega de los CBFIs destinados a dicho(s) Bien(es) Inmueble(s) a uno o más Propietarios sustitutos.

EL FIDUCIARIO

CLÁUSULA XIX. EL FIDUCIARIO.

Inciso 19.01. Obligaciones del Fiduciario.

El Fiduciario deberá actuar en todo momento en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso y de los Tenedores, y tendrá las obligaciones que la ley le impone para actuar siempre con el estándar de un buen padre de familia.

En particular, el Fiduciario deberá:

- i. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo conforme a este Fideicomiso.

- ii. Proporcionar al Auditor Externo toda la información que esté en su poder y sea necesaria a fin de que lleve a cabo la auditoría anual.
- iii. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de este Fideicomiso.
- iv. Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental.
- v. Consultar con el Administrador o el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en este Fideicomiso y actuar diligentemente para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso y los intereses de los Tenedores.
- vi. Enviar los Reporte Periódicos a la CNBV a través del medio que la propia CNBV disponga así como a través del "EMISNET". El Fiduciario a través del Administrador deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros.
- vii. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, toda la información requerida conforme a la Circular Única de Emisoras, que en todo caso le será proporcionada por el Administrador oportunamente.
- viii. Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el presente Fideicomiso.
- ix. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el presente Fideicomiso, siempre que actúe con dolo, negligencia o mala fe, en términos del artículo 391 de la LGTOC, determinada en forma final y concluyente por autoridad competente.
- x. Proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información requerida conforme al Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen dicho del Reglamento Interior de la BMV.
- xi. El Fiduciario contará con un registro de operaciones; derivado de lo anterior, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al término de cada mes calendario, estará disponible para el Fideicomitente y el Administrador en la página de internet www.actinver.com los estados de cuenta que reflejen el saldo de las cuentas que el Fiduciario haya abierto conforme a este Fideicomiso, a fin de que el Administrador pueda conciliar las cuentas contables del Patrimonio del Fideicomiso y preparar los estados financieros del mismo.

Una vez recibidos los estados de cuenta conforme al párrafo anterior, el Administrador y el Fideicomitente tendrán un término de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de disponibilidad de los mismos para solicitar aclaraciones por escrito al Fiduciario. Transcurrido dicho plazo, los estados de cuenta respectivos se tendrán por aprobados para todos los efectos. Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado conforme a los formatos que hayan sido establecidos institucionalmente y contendrá la información que el Fiduciario determine conforme a las políticas institucionales.

El Fiduciario proporcionará los estados de cuenta del mes anterior que corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso y toda la correspondencia (incluyendo estados de cuenta bancarios) recibidos por el Fiduciario por parte de las instituciones financieras distintas al Fiduciario en las que mantenga aperturadas las cuentas del Fideicomiso. El Fiduciario no será responsable en caso 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. En caso de que las cuentas del Fideicomiso se mantengan en una institución financiera distinta de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, las Partes aceptan que el Fiduciario sólo está obligado a proporcionar copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal, 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 el Anexo "4" referente al "Programa Libre de Papel" adjunto al presente Contrato.

- xii. Solicitar la autorización para que el Fideicomiso sea inscrito en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, y someterá el presente Fideicomiso a autorización ante la Administración Central de Apoyo Jurídico y Normatividad Internacional de la Administración General de Grandes Contribuyentes del Servicio de Administración Tributaria, en cumplimiento de la referida fracción VII del artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y de la Regla 3.21.3.6 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017.
- xiii. Llevar a cabo la compra y cancelación de CBFIs previa solicitud del Comité Técnico, que definirá caso por caso, ajustándose a lo establecido en el Inciso 5.02, numeral 27).
- xiv. Verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente y, en su caso, el Representante Común, particularmente en lo relativo a reportes y el flujo de recursos ingresados al Fideicomiso, únicamente con respecto a los estados de cuenta que genere en términos del presente.

- xv. Inscribir, a través del fedatario público correspondiente, los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso en la Sección de la Propiedad del Registro Público del lugar en el que estén ubicados.
- xvi. En general, celebrar, de conformidad con las instrucciones recibidas por el Comité Técnico, todos los actos, instrumentos, contratos y demás documentos y tomar todas las acciones que resulten necesarias para llevar a cabo la Emisión inicial, así como para cumplir con los fines del Fideicomiso.

CLÁUSULA XX. SUSTITUCIÓN Y RENUNCIA DEL FIDUCIARIO.

Inciso 20.01. Sustitución del Fiduciario.

El Fiduciario podrá ser sustituido en cualquier momento por acuerdo del Comité Técnico, o a solicitud del Administrador o del Representante Común al Comité Técnico, que resolverá en forma definitiva.

En este supuesto, el fiduciario sustituto deberá cumplir con todo lo siguiente:

- a) Ser una institución financiera de reconocida solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de fideicomisos semejantes a éste, a juicio del Comité Técnico, y no deberá tener ningún conflicto de interés en relación con cualquier asunto relacionado con las Partes o demás personas que intervengan en la consecución o logro de los fines del Fideicomiso, o estén relacionadas con el mismo; y
- b) Asumir todos los derechos y obligaciones del Fiduciario bajo los términos del presente Fideicomiso; y
- c) Convenir sus honorarios con el Comité Técnico, que serán razonables y en condiciones prevaletientes del mercado.

El Fiduciario deberá proporcionar al nuevo fiduciario toda la información y documentación relacionada al presente Fideicomiso que tenga en su poder y a llevar a cabo cualquier acto necesario para transferir el Patrimonio del Fideicomiso al nuevo fiduciario, asegurándose de que no se afecten los derechos de los Tenedores o del Administrador.

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

Inciso 20.02. Renuncia del Fiduciario.

En caso de que el Fiduciario tuviera alguna causa grave (como lo es la falta de pago reiterada de sus honorarios o de gastos razonables y documentados que procedan), el Fiduciario podrá renunciar a su cargo. En este supuesto, el Fiduciario notificará por escrito su decisión al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común, expresando las razones de dicha determinación, y se deberá proceder conforme al artículo 391 de la LGTOC, el cual establece:

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

La renuncia del Fiduciario no surtirá efecto sino hasta que el nuevo fiduciario (designado por el Comité Técnico) acepte el cargo y entre en funciones.

CLÁUSULA XXI. RESPONSABILIDAD Y DEFENSA DEL PATRIMONIO.

Inciso 21.01. Estándar de Conducta.

El Fiduciario actuará diligentemente en todo momento y cumplirá con el estándar de conducta exigido por la ley, de actuar como un buen padre de familia en beneficio de los Tenedores, en tal virtud, asume las responsabilidades que la ley determina, con las limitaciones y excepciones contractuales que se prevén más adelante.

Inciso 21.02. Límites a la Responsabilidad del Fiduciario.

El Fiduciario no será responsable de todo lo siguiente, salvo por negligencia, culpa, dolo o mala fe cuando así se determine en sentencia firme por la autoridad judicial competente:

- a) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en el presente Fideicomiso;
- b) Los actos que realice en el cumplimiento con lo establecido en los contratos y documentos que suscriba en cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo previsto en este Fideicomiso;
- c) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en este Fideicomiso y en las instrucciones que, en su caso reciba por escrito del Representante Común, del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores;

- d) Cualquier mora o incumplimiento de pago por insuficiencia de recursos liquidos en el Patrimonio del Fideicomiso; y
- e) Hechos, actos u omisiones del Administrador, el Comité Técnico, los Propietarios, el Representante Común o terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.

Inciso 21.03. Reglas para la Defensa del Patrimonio Fideicomitado.

En el caso de que se haga necesaria la defensa del Patrimonio del Fideicomiso o cuando el Fiduciario reciba alguna notificación judicial, administrativa o de cualquier orden respecto del presente Fideicomiso, la obligación y responsabilidad del Fiduciario se limitará a lo siguiente:

- a) Notificar al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común de inmediato, pero en todo caso dentro del día siguiente a la fecha en que reciba dicha notificación o tenga conocimiento de los actos o hechos que ameriten la defensa del presente Fideicomiso; y
- b) Otorgar un poder especial conforme a las instrucciones del Administrador, del Comité Técnico, o del Representante Común en que caso de que ello sea necesario y sin mayor responsabilidad a su cargo, a favor de la persona o personas que le indique el Administrador, el Comité Técnico, o el Representante Común para hacerse cargo de la defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

Inciso 21.04. Actos Urgentes.

Cuando se requiera la realización de actos urgentes o cualquier otra circunstancia no prevista en el presente Fideicomiso, cuya falta de atención inmediata pueda causar notoriamente perjuicios al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario podrá actuar conforme a lo que establece la legislación aplicable protegiendo el Patrimonio del Fideicomiso, siempre con cargo a dicho Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario notificará de inmediato al Administrador y al Comité Técnico acerca de cualesquiera dichos actos urgentes y las medidas que el Fiduciario haya adoptado al respecto.

Inciso 21.05. Actuación conforme a las instrucciones.

El Fiduciario quedará libre de cualquier responsabilidad respecto de los actos que haya ejecutado conforme a las instrucciones del Administrador, del Comité Técnico o del Representante Común, en su caso; siempre que dichas instrucciones estén previstas en el este Fideicomiso y sean lícitas.

Inciso 21.06. Gastos por defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

Todos los gastos y costas incurridos en la defensa del Patrimonio del Fideicomiso correrán siempre con cargo al dicho Patrimonio del Fideicomiso hasta donde este baste y alcance. En este sentido, el Fiduciario, el Administrador, los miembros del Comité Técnico, el Representante Común, o cualquiera de las demás Partes del Fideicomiso no estarán obligados a pagar gasto alguno en relación con dicha defensa.



En caso de que en cualquier juicio entablado por terceros en contra del Fiduciario que resulte en el pago de gastos y costas, el pago correspondiente será siempre, salvo la responsabilidad exigible del Fiduciario conforme a este Fideicomiso, a cargo del Patrimonio del Fideicomiso y hasta por el monto que éste alcance y baste. Esta disposición se transcribirá en todos los poderes que al efecto otorgue el Fiduciario conforme a este Fideicomiso.

Inciso 21.07. Patrimonio del Fideicomiso insuficiente.

El Fiduciario será responsable ante las partes y/o ante cualquier tercero, hasta por el valor del Patrimonio del Fideicomiso, sin tener responsabilidad personal alguna en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para el cumplimiento de las obligaciones que haya asumido conforme a lo previsto en este Fideicomiso.

Inciso 21.08. No hay obligaciones implícitas del Fiduciario.

El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las que expresamente se establecen a su cargo en este Fideicomiso y las que sean aplicables conforme a la ley aplicable, que no sean derogables o renunciables por las Partes o los Tenedores. En la interpretación de este Fideicomiso, no podrá inferirse o de cualquier otra forma determinar que el Fiduciario tiene obligación implícita alguna.

Inciso 21.09. Indemnización del Fiduciario

Las Partes convienen que el Fiduciario tendrá derecho a defenderse y mantenerse en paz y a salvo, así como a sus delegados fiduciarios, funcionarios y empleados ("Personas Indemnizadas"), de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos o costas de cualquier naturaleza, incluyendo honorarios y gastos razonables y documentados de abogados, que se hagan valer contra de cualquiera de las Personas Indemnizadas, como resultado de, impuesta sobre, o incurrida por, con motivo o como consecuencia de, actos realizados por el Fiduciario con relación a la celebración y/o cumplimiento de cualquier disposición de este Fideicomiso o la consumación de cualesquiera de las operaciones que se contemplan en el mismo, incluyendo, sin limitación, la reparación de cualesquiera daños que cualquier Persona Indemnizada pudo haber sufrido como resultado de su participación en cualesquiera de dichas operaciones, o por reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el Patrimonio del Fideicomiso o con este Fideicomiso, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra instancia, tanto de carácter laboral o federal, ya sea en México o en el extranjero, con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que dicha indemnización con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, no procederá por cualesquiera dichas responsabilidades, obligaciones, pérdidas, daños, penas, reclamaciones, acciones, sentencias, demandas, costos, gastos o desembolsos, en la medida en que sean incurridas como consecuencia de la negligencia, mala fe o dolo de la Persona Indemnizada, cuando así se determine en sentencia firme por autoridad competente.

CLÁUSULA XXII. HONORARIOS DEL FIDUCIARIO Y DEL REPRESENTANTE COMÚN.

Inciso 22.01. Contraprestación del Fiduciario.

Como contraprestación por sus servicios conforme al presente Fideicomiso, el Fiduciario percibirá, los honorarios previstos en el Anexo 3 del presente Fideicomiso, que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertaran.

Inciso 22.02. Contraprestación del Representante Común.

Como contraprestación por sus servicios, el Representante Común percibirá, los honorarios previstos en el documento que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo 6.

CLÁUSULA XXIII. DISPOSICIONES Y PROHIBICIONES LEGALES.

Inciso 23.01. Disposiciones Legales.

El Fiduciario informa y ha explicado a las Partes que podrá realizar las operaciones a que se refiere el Numeral 5.4 de la Circular 1/2005; es decir, operaciones con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando por cuenta propia, siempre y cuando se trate de operaciones que la LIC o disposiciones que emanen de ella le permita realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses (las "Operaciones").

Las Partes aprueban expresamente que el Fiduciario lleve a cabo Operaciones siempre y cuando se lleven a cabo de conformidad con lo previsto en la presente Cláusula y califiquen como Inversiones Permitidas.

En la realización de las Operaciones, los derechos y obligaciones del Fiduciario, actuando por una parte como fiduciario del Fideicomiso, y por otra parte por cuenta propia, no se extinguirán por, ni podrán ser materia de, confusión.

Inciso 23.02. Prohibiciones Legales.

En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción XIX del artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito vigente, y disposiciones emitidas por el Banco de México, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales de dicha fracción y demás prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación la fracción XIX del artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito:

"(...)

b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo

391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.

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

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

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

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

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

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

g) Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para distribuir el patrimonio entre herederos, legatarios, asociados o acreedores, o para pagar una obligación o para garantizar su cumplimiento con el valor de la misma finca

o de sus productos, y sin que en estos casos la administración exceda del plazo de dos años, salvo los casos de fideicomisos a la producción o fideicomisos de garantía, y

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

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

Asimismo, en cumplimiento a lo dispuesto por el Numeral 5.5 de la Circular 1/2005 publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, el 23 de junio de 2005, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales del Numeral 6 de la Circulares 1/2005 sobre las prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación el Numeral 6 de la Circular 1/2005 del Banco de México:

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

- a) Cargar al patrimonio fideicomitado precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate;
- b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende; y
- c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.

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

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

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

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

6.6 Las Instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del

Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución."

RÉGIMEN FISCAL DE FIBRA

CLÁUSULA XXIV. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS FISCALES.

Inciso 24.01. Lev del Impuesto sobre la Renta.

El presente Fideicomiso se ajusta en todo momento a las disposiciones vigentes para ser considerado un fideicomiso que se dedique a la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines, conforme a lo siguiente:

- i. El Fideicomiso se constituye de conformidad con las leyes mexicanas y el Fiduciario es una institución de crédito residente en México autorizada para actuar como tal en el país, como se estipula en los Incisos 25.07 y 3.01 de este Fideicomiso respectivamente.
- ii. El fin primordial del presente Fideicomiso es el desarrollo y construcción y la adquisición de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes arrendados si lo autoriza la Asamblea de Tenedores y lo permiten las disposiciones aplicables a las Fibras vigentes de tiempo en tiempo, como se establece en el Inciso 5.01.
- iii. Al menos el 70% del patrimonio de este Fideicomiso deberá estar invertido en bienes inmuebles, derechos o créditos a los que se refiere la fracción anterior y el remanente deberá invertirse en Inversiones Permitidas, esto es, valores a cargo del Gobierno Federal de México inscritos en el RNV o acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, conforme al Inciso 4.02.
- iv. Los bienes inmuebles que se construyan o adquieran por este Fideicomiso se destinarán al arrendamiento y no se enajenarán antes de haber transcurrido al menos cuatro años contados a partir de la terminación de su construcción o de su adquisición, respectivamente, de conformidad con los Incisos 5.01 y 1.01, respectivamente; en el entendido que si uno o más Bienes Inmuebles se enajenan antes de haber transcurrido el periodo de cuatro años citado, no tendrán el tratamiento fiscal preferencial establecido en el artículo 188 de la LISR.

- v. El Fiduciario emitirá los CBFIs por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso y los mismos se colocarán en México entre el gran público inversionista, inicialmente, bajo la modalidad de colocación restringida, según se consagra en los Incisos 16.01 y 16.07.
- vi. El Fiduciario distribuirá anualmente a los Tenedores las utilidades derivadas de las inversiones llevadas a cabo por el Fiduciario en Bienes Inmuebles, Inversiones Permitidas o de cualquier otra forma para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, que constituyan resultado fiscal del Fideicomiso, en un monto no menor al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso, a más tardar el 15 de marzo, conforme a los Incisos 13.01 y 13.04.
- vii. Cuando se estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, excepto en los casos en que la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario, estos conceptos no podrán exceder del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso, de conformidad con el Inciso 1.01.
- viii. El presente Fideicomiso se inscribirá 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, según se consagra en el Inciso 19.01, xii).

Inciso 24.02. Resolución Miscelánea Fiscal.

El presente Fideicomiso prevé que el Fiduciario podrá llevar a cabo la compra y cancelación de CBFIs previa solicitud del Comité Técnico, que definirá caso por caso, ajustándose siempre en la recompra o cancelación de los mismos a lo previsto en las disposiciones aplicables de la Resolución Miscelánea Fiscal, como se establece en el Inciso 5.02, numeral (27).

Consecuentemente, dicha adquisición quedaría sujeta a lo siguiente:

- i. Los certificados adquiridos sumados a los que hubiesen adquirido previamente, no excedan del 5% de la totalidad de los certificados emitidos.
- ii. Los certificados adquiridos se cancelarán o se recolocarán 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 será el de la emisión de dichas obligaciones.
- iii. 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 exceda en su conjunto del 30% del patrimonio del fideicomiso.

- iv. Reconocerá 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.
- v. En los términos de la Regla 3.21.3.8 de la Resolución Miscelánea fiscal vigente para 2017 o la disposición que la sustituya, se estará a lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.
- vi. En el caso en que la Resolución Miscelánea modifique los requisitos que contempla actualmente la Regla 3.21.3.8 de la Resolución Miscelánea fiscal vigente para 2017, la Fiduciaria se ajustará a la disposición que la sustituya.

Inciso 24.03 Inversiones Permitidas

Las cantidades líquidas del Patrimonio del Fideicomiso sólo podrán invertirse en Inversiones Permitidas, conforme a lo previsto en el Inciso 12.02.

De conformidad con el numeral 3.2. de la Circular 1/2005, si cualesquier cantidades en efectivo no pueden ser invertidas inmediatamente el mismo día en que dichas cantidades fueron recibidas conforme a los fines del Fideicomiso, dichas cantidades en efectivo deberán ser depositadas en una institución de crédito a más tardar el día hábil siguiente al que se reciban, hasta en tanto sean invertidas en Inversiones Permitidas conforme al presente Contrato, en el entendido que en caso que sean depositadas con la misma institución financiera a la que pertenece el Fiduciario, la Inversión Permitida deberá pagar la tasa de interés más alta 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.

Las instrucciones en relación con la realización de las Inversiones Permitidas a que se refiere esta Cláusula deberán realizarse por escrito y entregarse al Fiduciario antes de las 11:00 A.M. (hora de la Ciudad de México) en la cual hayan fondos disponibles en cualquiera de las cuentas del Fideicomiso y el Fiduciario procederá a realizar inversiones en Inversiones Permitidas. La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a los horarios, la disposición y liquidez de los mismos y las condiciones del mercado existentes en ese momento y el Fiduciario no será responsable por reducciones al valor de las inversiones que se realicen de conformidad con lo dispuesto en esta Cláusula, ya sea por fluctuaciones de mercado o por cualquier otra razón.

De acuerdo con las disposiciones de la Fracción XIX, inciso (b) del Artículo 106 de la LIC, el Fiduciario no será responsable del rendimiento recibido sobre inversiones efectuadas conforme a esta Cláusula de Inversiones Permitidas.

Las Partes reconocen que el Fiduciario no proporcionará servicios o atención de asesoría en materia de inversión bajo ninguna circunstancia, por lo que no será responsable ante cualquier tercero por dichos conceptos. Además, el Fiduciario queda facultado para que con cargo al patrimonio del Fideicomiso pague el importe de todos los gastos, comisiones o cualesquiera otras erogaciones que se deriven de los actos o contratos necesarios para efectuar las Inversiones Permitidas que se realicen con los importes recibidos en las cuentas del Fideicomiso con cargo a los importes que se depositen 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.

En atención a las Disposiciones en Materia de Servicios de Inversión que expidió el pasado 24 de abril de 2013 la CNBV, o cualquier otra disposición oficial que la modifique o sustituya, las Partes por medio del presente reconocen que el Fiduciario sólo ejecuta instrucciones de inversión emitidas en términos de lo aquí previsto, sin prestar asesoría en ningún sentido.

El Fiduciario no será responsable de cualquier detrimento de las cantidades que se encuentren en las cuentas del Fideicomiso que sean invertidas de conformidad con lo previsto en esta Cláusula.

Inciso 24.04 Moneda y Cobertura

El Administrador tendrá el derecho de instruirle al Fiduciario por escrito que celebre operaciones de intercambio de divisas a efecto de convertir las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso a Pesos o Dólares, según se requiera para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso y la administración de las Inversiones, en cada caso, al 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.

Asimismo, el Comité Técnico podrá instruirle al Fiduciario que celebre operaciones financieras derivadas de cobertura con el fin de proteger el valor de las cantidades que se reciban de cualquier Emisión y/o que sean depositadas en las cuentas del Fideicomiso y/o con el fin de cubrir las tasas de interés relacionadas con los préstamos obtenidos por el Fideicomiso conforme al presente Contrato, en el entendido que el Fideicomiso no podrá celebrar operaciones financieras derivadas con fines especulativos. El Fiduciario deberá cumplir con las obligaciones de revelación de información que le resulten aplicables conforme a las disposiciones legales aplicables.

Handwritten signatures and initials on the right side of the page. There are three distinct marks: a large, stylized signature at the top, a smaller signature or initials in the middle, and another signature at the bottom.

DISPOSICIONES VARIAS

CLÁUSULA XXV. DISPOSICIONES VARIAS.

Inciso 25.01. Domicilios y Comunicaciones.

Todos los avisos, instrucciones, solicitudes y comunicaciones que las Partes deban darse conforme a este Fideicomiso deberán ser por escrito, enviados por medio de correo certificado, con acuse de recibo, o por cualquier medio que asegure que su destinatario lo reciba, a los domicilios y correos electrónicos que se señalan a continuación:

Si a Upsite México:

Domicilio: Espacio Santa Fe, ubicado en Carretera 53 México - Toluca No. 5420, Piso 20, Delegación Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05118, Ciudad de México, México.
Correo electrónico: rbalmeda@upsite-mexico.com
Teléfono: 55 2167-0977
Atención a: Rodolfo Gerardo Balmaceda García

Con copia para Abascal, Flores & Segovia:

Domicilio: Margaritas 426, Ex Hacienda de Guadalupe Chimalistac, C.P. 01050, Ciudad de México, México
Correo electrónico: romualdo.segovia@abascalsegovia.com
Teléfono: 55 91-35-01-45
Atención a: Romualdo Segovia Serrano

Si al Administrador:

Domicilio: Espacio Santa Fe, ubicado en Carretera 53 México - Toluca No. 5420, Piso 20, Delegación Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05118, Ciudad de México, México.
Correo electrónico: rbalmeda@upsite-mexico.com
Teléfono: 55 2167-0977
Atención a: Rodolfo Gerardo Balmaceda García

Con copia para Abascal, Flores & Segovia:

Domicilio: Margaritas 426, Ex Hacienda de Guadalupe Chimalistac, C.P. 01050, Ciudad de México, México
Correo electrónico: romualdo.segovia@abascalsegovia.com
Teléfono: 55 91-35-01-45
Atención a: Romualdo Segovia Serrano

Si al Fiduciario

Domicilio: Montes Urales 540 3er Piso, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, México

Correos electrónicos: kruizb@actinver.com.mx; scamarena@actinver.com.mx,
jromero@actinver.com.mx, vperezl@actinver.com.mx; ypatino@actinver.com.mx y/o
karevalo@actinver.com.mx.

Teléfono: 5950-4691 o 55 86-36-55-50, ext. 1476, 1491, 1088, 1480 o 1124

Atención a: División Fiduciaria

Si al Representante Común:

Domicilio: Cordillera de los Andes 265 piso 2, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México

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

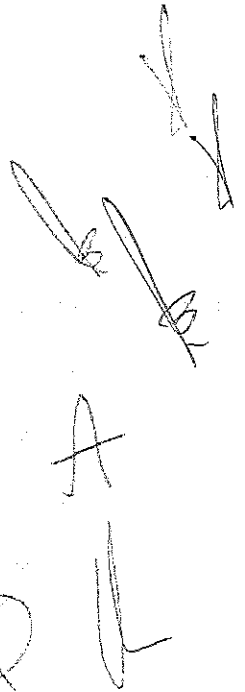
Teléfono: 55 50 63 39 12

Atención a: Patricia Flores Milchorena y Nahor Mejía Robles.

En caso de cambio de domicilio de algunas de las Partes deberán comunicarlo a las demás, con cuando menos 3 (tres) días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra, entregando en el caso del Fiduciario la información adicional correspondiente conforme a sus políticas internas para el cambio de domicilio, en el entendido, que de no realizar la notificación del cambio de domicilio previsto en este apartado, toda comunicación dirigida al último domicilio indicado surtirá todos sus efectos legales.

Inciso 25.02 Instrucciones al Fiduciario.

De conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso, se entiende que cuando se indica que el Fiduciario podrá ser instruido por el Administrador, el Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores, se refiere a que todos aquellos actos derivados de las facultades establecidas para cada uno de estos, deberán ser instruidas en su totalidad por estos, en su caso, el Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores instruirán los actos en específico a través de los delegados especiales designados en la sesión o acta correspondiente. Derivado de lo anterior, el Fiduciario será instruido por quien esté facultado para ello conforme al presente Contrato mediante el envío de archivos con extensión .pdf que contengan cartas de instrucción debidamente firmadas, seguidas por el envío de los originales al domicilio convencional del Fiduciario en un plazo no mayor a 2 Días Hábiles contados a partir de la fecha en que el Fiduciario haya recibido el archivo respectivo por correo electrónico, siempre y cuando las políticas internas del Fiduciario no señalen la necesidad de contar con el archivo original para proceder con la ejecución de la instrucción, en el entendido que el Fiduciario se encontrará obligado conforme a dichas instrucciones desde el momento en que reciba el archivo con extensión .pdf en los correos electrónicos señalados anteriormente. Dichas cartas de instrucción, para ser acatadas por el Fiduciario, deberán incluir, por lo menos, los siguientes requisitos:



- (i) Estar dirigidas a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
- (ii) Hacer referencia al número asignado al Fideicomiso.
- (iii) Hacer referencia a las Partes y a las secciones o cláusulas del presente Contrato bajo las cuales se fundamenta la instrucción.
- (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 conforme al Anexo "5" 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.
- (v) La instrucción expresa y clara de qué se desea que 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 cartas de instrucción al Fiduciario serán recibidas en días y horas hábiles, no deberán ser contrarias ni la naturaleza o los fines del Fideicomiso ni a la Ley Aplicable.

Inciso 25.02. Modificaciones.

El presente Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre el Administrador, el Fiduciario y el Representante Común, en su caso, con el consentimiento otorgado por los Tenedores por mayoría simple en Asamblea de Tenedores; salvo que se trate de alguna modificación a (i) la Cláusula XVII, (ii) el Inciso 6.02, (iii) el Inciso 10.01, y (iv) las fracciones a), b) y f), del Inciso 18.03 de este Fideicomiso, en cuyo caso se requerirá del acuerdo de la Asamblea de Tenedores con una mayoría calificada de noventa y cinco por ciento (95%) de los CBFIs en circulación al momento de la votación.

Inciso 25.03. Sucesores y Cesionarios.

Ninguna de las Partes de este Fideicomiso podrá ceder sus derechos u obligaciones sin el consentimiento escrito de las demás partes.

Inciso 25.04. Integridad y División.

Si cualquier disposición del presente Fideicomiso es declarada nula o inválida, las demás disposiciones permanecerán válidas y exigibles, tal y como si la disposición declarada nula o inválida no hubiese sido incluida en el texto de este Fideicomiso; en el entendido que dicho texto deberá entenderse modificado en lo que sea necesario para permitir el logro y consecución de los fines del Fideicomiso.

Inciso 25.05. Encabezados.

Los encabezados utilizados al principio de cada una de las Cláusulas o incisos de este Fideicomiso, se incluyen únicamente como referencia y no afectarán su contenido o interpretación. Asimismo, cuando se haga referencia a un Anexo, se tendrá el mismo por reproducido como si a la letra se insertase.

Inciso 25.07. Ley aplicable y Jurisdicción.

Este Fideicomiso se regirá de conformidad con la legislación aplicable en la Ciudad de México, México.

Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, México, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro.

Inciso 25.08. Aviso De Privacidad.

El Fiduciario en su carácter de Responsable del tratamiento de Datos Personales y con domicilio señalado en la cláusula denominada Domicilios y Comunicaciones del presente Fideicomiso, por este conducto comunica el Aviso de Privacidad que significa el documento físico, electrónico o en cualquier otro formato generado por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el "Aviso de Privacidad"), respecto del tratamiento de Datos Personales en los términos de lo establecido por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares ("LFPDP").

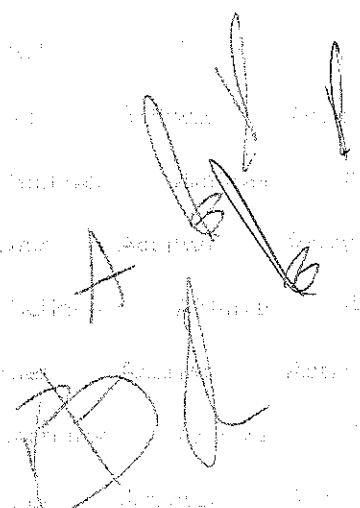
Las partes otorgan al Banco, su consentimiento expreso para el tratamiento de Datos Personales a través de su firma autógrafa en el presente Contrato, aceptando desde este momento que el Fiduciario tendrá como finalidad usar los datos para (i) verificar y la identidad de las partes o personas autorizadas y relacionadas al amparo del presente Fideicomiso, en caso aplicable, (ii) integrar el expediente de identificación del cliente en cumplimiento de las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el Artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito, con la información y documentación necesaria para el desempeño del mandato fiduciario, así como las obligaciones que se deriven del mismo, y (iii) las demás actividades relacionadas con el desempeño de institución fiduciaria, siempre que ésta actúe en acatamiento de los Fines del Fideicomiso y por instrucciones en términos de lo establecido en este Fideicomiso. Asimismo, el

Fiduciario otorga a las partes, opciones y medios para limitar el uso o divulgación de los Datos Personales, mediante los procedimientos de ejercicio de derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición ("Derechos ARCO") respecto del tratamiento de los Datos Personales. Las partes podrán solicitar al Banco, en cualquier momento acceso a los Derechos ARCO, respecto de los Datos Personales que le conciernen mediante escrito dirigido al Banco, el cual deberá indicar la solicitud de ejercicio de Derechos ARCO, respecto de sus Datos Personales. El Banco, una vez que reciba la solicitud por escrito, comunicará al solicitante, en un plazo máximo de 20 (veinte) días hábiles, contados desde la fecha en que recibió la solicitud, la determinación adoptada, con el propósito de que, si resulta procedente, se haga efectiva dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a la fecha en que se comunique la respuesta. Tratándose de solicitudes de acceso a Datos Personales, procederá la entrega previa acreditación de la identidad del solicitante, dentro de un plazo de 15 (quince) días hábiles. Los plazos antes referidos podrán ser ampliados una sola vez por un periodo igual, siempre y cuando así lo justifiquen las circunstancias del caso. El Banco, podrá negar el acceso a los Datos Personales, o bien, a realizar la rectificación o cancelación o conceder la oposición al tratamiento de los mismos, en los supuestos establecidos en la LFPDP.

En caso de existir alguna modificación al Aviso de Privacidad, el Fiduciario lo comunicará a las partes de conformidad con la cláusula denominada Domicilios y Comunicaciones del presente Contrato.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las partes suscriben el presente contrato de Fideicomiso por sí o por conducto de sus representantes debidamente autorizados para tal efecto, en la fecha indicada en el proemio de este instrumento, en 7 ejemplares.

[siguen páginas de firma]



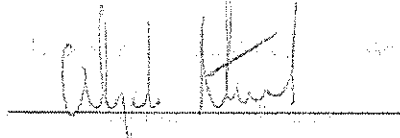
EL FIDEICOMITENTE

Upsite México, S.A.P.I. de C.V.



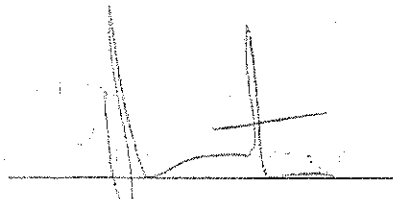
Por: Rodolfo Balmaceda García

Cargo: Representante Legal



Por: Alejandro Ituarte Egea

Cargo: Representante Legal



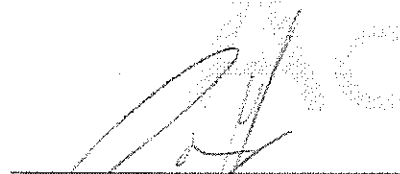
Por: Roque Alonso Trujillo Quintana

Cargo: Representante Legal



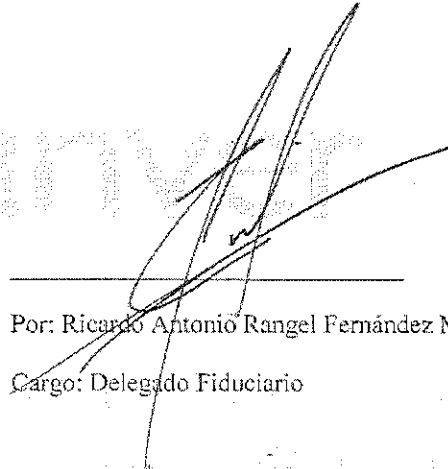
EL REPRESENTANTE COMÚN

CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple



Por: Patricia Flores Milchorena

Cargo: Delegado Fiduciario

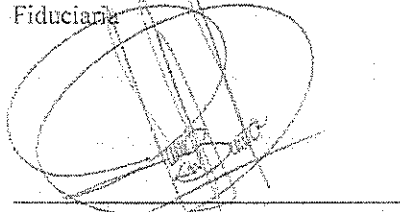


Por: Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor

Cargo: Delegado Fiduciario

EL FIDUCIARIO

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



Por: Karla Ivette Ruiz Barreto

Cargo: Delegado Fiduciario



Por: Sergio Bruno Camarena Gómez

Cargo: Delegado Fiduciario

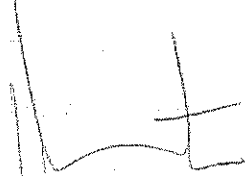
EL ADMINISTRADOR

Operadora Upsite S.A.P.I. de C.V.



Por: Rodolfo Balmaceda García

Cargo: Representante Legal

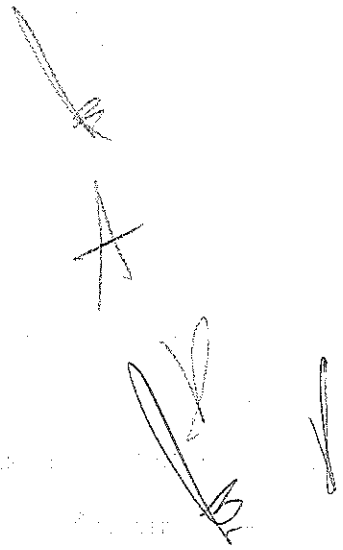


Por: Roque Alonso Trujillo Quintana

Cargo: Representante Legal

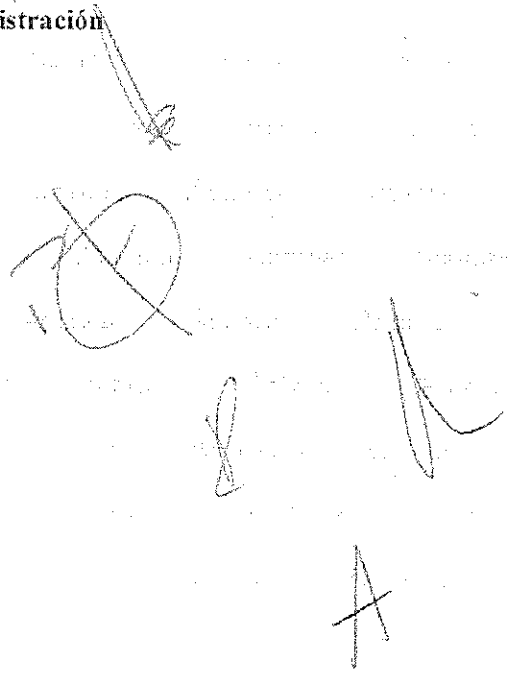


Actinver

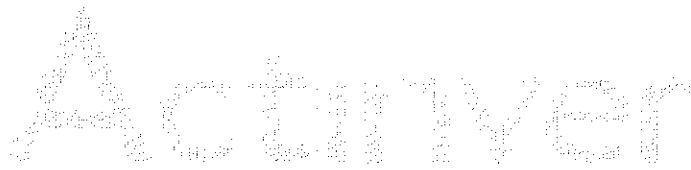


Anexo 1

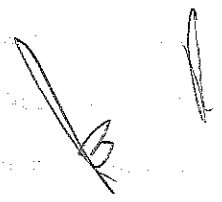
Formato de Contrato de Administración



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large circular mark and several distinct signatures.



Faded Actinver logo watermark.



Handwritten signature in blue ink.

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V.

como Administrador

y

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

únicamente como Fiduciario
del Fideicomiso Upsite México

[*] de [*] de 2018.

INDICE GENERAL

	Página
ANTECEDENTES	1
DECLARACIONES	2
CLÁUSULAS	3
Cláusula I	3
Inciso 1.01. Definiciones	4
Inciso 1.02. Interpretación de Otros Términos	8
CLÁUSULA II.....	8
Inciso 2.01. Objeto del Contrato.....	9
Inciso 2.02. Alcance de los Servicios	9
Inciso 2.03. Estándar de los Servicios	10
Inciso 2.04. Subcontratación.....	10
Inciso 2.05. Inversión en Bienes Inmuebles	10
Inciso 2.06. Costos Extraordinarios	10
Inciso 2.07. Facultades del Administrador	10
CLÁUSULA III	12
Inciso 3.01. Contraprestación.....	12
(a) Presupuesto de Costos y Gastos de Operación.....	13
(b) Bono de Socios Fundadores.....	15
Inciso 3.02. IVA.....	16
Inciso 3.03. Cooperación	16
CLÁUSULA IV.....	16
Inciso 4.01. Obligaciones de Hacer del Administrador.....	16
(a) Cumplimiento de Leyes	16
(b) Mantener la Legal Existencia.....	16
(c) Mantener Vigentes Autorizaciones Gubernamentales.....	16
(d) Derechos de Inspección	16
(e) Mantenimiento de Registros	16
(f) Seguros.....	17
(g) Procurar el mejor interés del Fideicomiso	17
(h) Cumplir las Instrucciones del Comité Técnico.....	17
(i) Entrega de Informes	17
(j) Diligencia.....	17
Inciso 4.02. Obligaciones de No Hacer	17
(a) Creación de Gravámenes	17
(b) Variar los Fines del Fideicomiso	17
(c) Servicios a Terceros	17
CLÁUSULA V	17
Inciso 5.01. Prestación de Servicios en forma Exclusiva	18
Inciso 5.02. Directivos Relevantes del Administrador	18
CLÁUSULA VI.....	18
Inciso 6.01. Indemnización.....	18

Inciso 6.02.	Límite de la Responsabilidad.....	18
Inciso 6.03.	Protección en caso de Supuestos de Indemnización	18
CLÁUSULA VII.....		19
Inciso 7.01.	Vigencia	19
Inciso 7.02.	Terminación por parte del Fiduciario.....	19
Inciso 7.03.	Terminación Anticipada por Asamblea de Tenedores	20
Inciso 7.04.	Terminación por parte del Administrador.....	20
Inciso 7.05.	Sustitución del Administrador	20
CLÁUSULA VIII		21
Inciso 8.01.	Liberación del Fiduciario	21
CLÁUSULA IX.....		21
Inciso 9.01.	Cesión.....	21
Inciso 9.02.	Modificaciones.....	21
Inciso 9.03.	Avisos.....	21
Inciso 9.04.	No existe Relación Laboral.....	22
Inciso 9.05.	Integridad de Acuerdos	22
Inciso 9.06.	Ley Aplicable; Jurisdicción.	22
Inciso 9.07.	Títulos de Cláusulas.	23

ANEXOS DEL CONTRATO

Anexo “A”	Descripción detallada de los Servicios
Anexo “B”	Organigrama del Administrador
Anexo “C”	Ejemplo del cálculo del Incentivo por Desempeño
Anexo “D”	Mecánica de entrega de los CBFIs correspondientes al Bono de Socios Fundadores.
Anexo “E”	Ejemplo del cálculo de la Protección en Caso de Cambios de Gestión Operativa.

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE FECHA [*] DE [*] DE 2018 QUE CELEBRAN:

1. Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V. (en lo sucesivo, “Operadora Upsite” o el “Administrador”, indistintamente), representado en este acto por los señores Rodolfo Gerardo Balmaceda García y Roque Alonso Trujillo Quintana; y
2. Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable de administración No. 3218, representada en este acto por sus delegados fiduciarios, Karla Ivette Ruíz Barreto y Sergio Bruno Camarena Gómez;

al tenor de los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas, considerando las definiciones que se contienen en la Cláusula Primera.

ANTECEDENTES

I. Upsite México está dedicada fundamentalmente al desarrollo y la compraventa de bienes inmuebles en México, y promovió y formó parte en la constitución del Fideicomiso con la finalidad primordial para dicho Fideicomiso de adquirir o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles, así como para otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes arrendados, dentro de México, de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso; así como para que el Fiduciario emita CBFIs con derechos sobre el Patrimonio del Fideicomiso, para ser colocados entre el gran público inversionista.

II. Operadora Upsite es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable constituida y controlada por Upsite Mexico, con el propósito específico de que preste los Servicios al Fideicomiso.

III. En su oportunidad y cumplidos los requisitos de ley, el Fideicomiso gozará de los beneficios fiscales establecidos en la ley aplicable para fomentar la inversión inmobiliaria en México.

IV. Conforme al Fideicomiso, Operadora Upsite asume la administración integral del Fideicomiso para el logro y consecución de sus fines; para lo cual proveerá los Servicios con el objeto primordial de diseñar e implementar el negocio del Fideicomiso, bajo la directriz del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores de acuerdo a sus respectivas facultades conforme al Fideicomiso.

V. Por la prestación de los Servicios de Administración, Operadora Upsite recibirá las contraprestaciones establecidas en este Contrato, así como un monto por protección en casos de Cambios de Gestión Operativa.

VI. Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, celebra este Contrato únicamente como fiduciario por cuenta del Fideicomiso, para cumplir con los fines previstos conforme al mismo; en el entendido que Banco

Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria no incurrirá responsabilidad alguna frente al Administrador en forma personal, y únicamente responderá frente a Operadora Upsite con el Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde éste baste y alcance.

DECLARACIONES

I. Declara Operadora Upsite, por conducto de sus representantes, que:

a) Es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable, válidamente constituida y legalmente existente conforme a las leyes de México, según consta en la póliza número 41,919, ante la fe del Licenciado Juan Martín Álvarez Moreno, de fecha 17 de julio de 2017, titular de la Correduría Pública número 46 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio está inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el Folio Mercantil Electrónico N-2017077278.

b) Sus representantes cuentan con los poderes y facultades suficientes para obligarlo conforme al presente Contrato, según consta en la póliza número 41,919, ante la fe del Licenciado Juan Martín Álvarez Moreno, de fecha 17 de julio de 2017, titular de la Correduría Pública número 46 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra en proceso de inscripción por lo reciente de su otorgamiento.

c) Señala como su domicilio convencional para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos derivados de la celebración del presente Contrato el inmueble ubicado en Espacio Santa Fe, ubicado en Carretera 53 México – Toluca No. 5420, Piso 20, Delegación Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05118, Ciudad de México, México.

d) Su Registro Federal de Contribuyentes es OUP1707178K9, siendo su domicilio fiscal el señalado en el inciso anterior.

e) La celebración, entrega y cumplimiento del presente Contrato han sido debidamente autorizados por todos los actos (corporativos o de cualquier otra naturaleza) necesarios para tal efecto, están comprendidas dentro de su objeto social y, a la fecha de éste Contrato, no contravienen, ni originan un incumplimiento de (i) sus estatutos sociales vigentes, (ii) cualquier ley, reglamento, decreto, resolución judicial o los términos y/o condiciones de las licencias, concesiones o permisos que le sean aplicables, o (iii) cualquier restricción contractual que le obligue o afecte en cualquier forma a cualquiera de sus activos o derechos y, en consecuencia, no constituyen, ni constituirán, un incumplimiento que pueda resultar en la rescisión, terminación o vencimiento anticipado de convenios, derechos u obligaciones a su cargo, ni dará derecho a tercero alguno a declarar la rescisión, terminación o vencimiento anticipado de cualesquiera convenios o contratos de los que es parte, y (iv) no originará o implicará la creación de gravámenes, garantías o cargas, sobre o respecto de cualquiera de sus activos o derechos, excepto según se prevé conforme al presente Contrato.

f) Las obligaciones de Operadora Upsite conforme al presente Contrato, constituyen obligaciones legales y válidas de Operadora Upsite, exigibles en su contra de conformidad con sus propios términos.

g) Cuenta con experiencia, recursos y capacidad (operativa, financiera o de cualquier otra naturaleza) necesarios para el cumplimiento de las obligaciones que asume conforme a este Contrato.

h) Es su deseo prestar los Servicios al Fiduciario para beneficio del Fideicomiso, en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en este Contrato.

II. Declara el Fiduciario, únicamente como fiduciario del Fideicomiso, por conducto de sus delegados fiduciarios, que:

a) Es una institución de banca de múltiple, válidamente constituida y legalmente existente conforme a las leyes de México, como se acredita en la escritura pública número 69,375 de fecha 15 de noviembre de 2006, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Javier Gutiérrez Silva, titular de la notaría pública número 147 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio electrónico mercantil número 357,980 el día 08 de enero de 2007.

b) Que cambió su denominación a Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver en 2010, como se acredita en la escritura pública número 35,694 de fecha 1 de marzo de 2010, otorgada ante la fe del Lic. Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, titular de la notaría pública número 201 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedo debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el Folio Mercantil número 357980, el día 15 de abril de 2010.

c) Sus delegados fiduciarios cuentan con los poderes y facultades suficientes para obligarlo conforme al presente Contrato, según consta en las escrituras públicas números 98,549 y 96,899, de fechas 29 de noviembre de 2016 y 4 de marzo de 2015, respectivamente, ambas otorgadas ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Sánchez titular de la Notaría Pública número 50 del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), cuyos primeros testimonios quedaron inscritos en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México) el 26 de enero de 2017 y 24 de marzo del 2015, respectivamente, en el folio mercantil número 357980, mismas facultades que a la fecha de firma del presente Contrato no les han sido revocadas, modificadas, suspendidas o, en forma alguna, limitadas.

d) Conforme a lo previsto y en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, celebra el presente contrato con Operadora Upsite para que ésta preste los Servicios y lleve a cabo la administración integral del Fideicomiso, en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en este Contrato.

Considerando los Antecedentes y Declaraciones anteriores, las partes convienen en sujetarse a lo que de común acuerdo establecen en las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA I

Definiciones

Inciso 1.01. Definiciones. Los términos definidos que se listan a continuación y se utilizan con mayúscula inicial tendrán, para todos los efectos, el significado que se atribuye a cada uno de dichos términos en a continuación, mismos que serán aplicables tanto a la forma singular como plural de dichos términos:

“Acciones de Remediación” significa todas las acciones necesarias para cumplir con, o descargar cualesquiera obligaciones bajo la Legislación Ambiental para: (a) limpiar, remover, remediar, tratar, restaurar, contener, abatir, cubrir o de cualquier otra manera ajustar Sustancias Peligrosas al medio ambiente interior o exterior; (b) prevenir o controlar la Liberación de Sustancias Peligrosas para que no emigren, pongan en peligro o amenacen la salud pública o el medio ambiente; o (c) llevar a cabo estudios de remediación, investigaciones, restauración y post-remediación, análisis, y monitoreo de, en o sobre Bienes Inmuebles; y el término “Remediar” (cuando se use como verbo) significa conducir una Acción de Remediación.

“Administrador” significa, Operadora Upsite.

“Asamblea de Tenedores” significa la asamblea de tenedores de CBFIs prevista por el Fideicomiso.

“Autoridad Gubernamental” significa cualquier autoridad de México, ya sea federal, estatal o municipal, o cualquier juzgado, tribunal o autoridad judicial, agencia administrativa o regulatoria, comisión, órgano de gobierno, autoridad semi-gubernamental, órgano desconcentrado o descentralizado, cualquier funcionario público, o cualquier división, o subdivisión política, departamento o área de cualquiera de los órganos antes mencionados.

“Beneficios a Empleados” significa, todos los beneficios a empleados que autorice el Comité Técnico previa opinión del Comité de Prácticas Societarias, incluyendo, más no limitándose a (i) seguro de vida, (ii) seguro familiar de gastos médicos mayores, (iii) arrendamiento de vehículos, (iv) gastos de gasolina, (v) peajes y viáticos, (vi) celulares y equipo de cómputo.

“Bienes Inmuebles” significa, conjuntamente, los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquier otros bienes inmuebles en los términos del artículo 750 del Código Civil Federal, incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre los mismos, así como los terrenos sobre los cuales se encuentren edificadas.

“Bienes Inmuebles Adquiridos” significa, toda clase de bienes inmuebles adquiridos por el Fiduciario en cumplimiento a los fines del Fideicomiso, incluyendo, en su caso, derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles. Para los efectos de ésta definición, el término definido incluye, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre dichos bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que serán adquiridos por el Fiduciario de tiempo en tiempo conforme a las instrucciones del Administrador, del Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, con recursos derivados de la Emisión o que de cualquier otra forma formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

“Bienes Inmuebles Aportados” significa, toda clase de bienes inmuebles, incluyendo, en su caso, derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles, que sean aportados en lo futuro por los Propietarios, conforme a lo previsto en el Fideicomiso, que incluirán, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre los mismos, así como Derechos.

“CBFIs” significa, los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, que serán inscritos en el RNV y listados en la BMV, y en su caso, otros mercados internacionales.

“Base para el Cálculo del Bono de Socios Fundadores” significa, la suma de los CBFIs que sean materia de la Oferta Pública, más los CBFIs reservados para los Propietarios que aportan inicialmente sus propiedades.

“Cambio de Gestión Operativa” significa, a partir de la primera Emisión, la adquisición por cualquier razón (distinta de un incumplimiento a lo previsto en el Fideicomiso para dicha adquisición), por parte de una persona o grupo de personas o Tenedores que actúen conjuntamente, de la mitad más uno de los CBFIs con derecho a voto en circulación en ese momento.

“Circular Única de Emisoras” significa, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, vigentes de tiempo en tiempo.

“Comité Adjudicador” o “*Dispute Adjudication Board (DAB)*”, significa, el comité que, en su caso, se constituya por el Comité Técnico y el Administrador para resolver controversias relacionadas con la aplicación del Inciso 3.01 del presente Contrato.

“Comité de Inversiones” significa, el comité de inversiones previsto e instaurado conforme al Fideicomiso.

“Comité Técnico” significa, el comité técnico previsto e instaurado conforme al Fideicomiso.

“Condición de Contaminación” significa en relación con cualquier Bien Inmueble, (a) condiciones existentes, actividades en proceso, acciones u omisiones en violación a la Legislación Ambiental, o que tengan como resultado o razonablemente amenacen tener como resultado una Liberación de Sustancias Peligrosas; (b) condiciones existentes resultantes de liberaciones de Sustancias Peligrosas pasadas que han afectado o existe amenaza razonable de afectar el suelo, agua o aguas subterráneas; y (c) condiciones existentes que razonablemente amenacen la salud humana y/o expongan innecesariamente a seres humanos a Sustancias Peligrosas.

“Contratista” significa, todas las personas físicas o morales contratadas por el Fiduciario a través del Administrador, en su caso, previa instrucción del Comité Técnico, con el objeto de que lleven a cabo obras o suministren materiales o sean proveedores de servicios para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, como contratistas o proveedores o prestadores de servicios independientes del Administrador.

“Contrato”, significa el presente Contrato, según sea modificado por las partes de tiempo en tiempo.

“Directivos Relevantes” los directivos de primer nivel que el Administrador contrate de tiempo en tiempo para la prestación de los Servicios de Administración conforme a este Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, al director general del Administrador. Por el término “directivos de primer nivel” se entenderá a los funcionarios, empleados, agentes o representantes del Administrador, que respondan o reporten directamente al director general del Administrador, conforme al organigrama aprobado por el Administrador de vez en vez. Una impresión del organigrama del Administrador a la fecha de este Contrato, se acompaña como Anexo “B”.

“Ejecutivos” significa, los funcionarios o empleados del Administrador, que el propio Administrador determine de tiempo en tiempo, para cada ejercicio fiscal del Fideicomiso, o de cualquier otra forma.

“Estados Unidos” significa los Estados Unidos de América.

“Evento de Terminación” tiene el significado que se le atribuye en el Inciso 7.02 del presente Contrato.

“Fideicomiso” o “Fibra Upsite” significa el Fideicomiso Upsite México identificado con el número “3218” de fecha 12 de junio de 2018, celebrado Upsite México, en su carácter de fideicomitente, el Fiduciario y CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple en su carácter de Representante Común, con la comparecencia de Operadora Upsite en su carácter de Administrador.

“Fiduciario” significa Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, únicamente como fiduciario del Fideicomiso.

“Incentivo por Desempeño” significa, la porción variable de los sueldos contemplada en el Presupuesto de Costos y Gastos de Operación que busca alinear los incentivos de los Ejecutivos con el desempeño de Fibra Upsite. Está basado en el cumplimiento de indicadores clave de desempeño (“*Key Performance Indicators*” o “*KPIs*”) revisados anualmente por el Comité Técnico.

“Indicadores Clave de Desempeño” o “*Key Performance Indicators*” o “*KPIs*” significa, los indicadores determinados año con año por el Comité Técnico en conjunto con el Administrador, referidos a los supuestos establecidos en el plan de negocios y tomarán en consideración los objetivos necesarios para lograr la estabilización del Portafolio de Oportunidades de Inversión. La determinación del monto del Incentivo por Desempeño, como un porcentaje del total de la compensación por operación de la Fibra será decidido anualmente por el Comité Técnico, con base en el cumplimiento de dichos indicadores.

“Legislación Ambiental” significa todas las leyes federales, estatales, locales y otras disposiciones, regulaciones, acuerdos, reglamentos, decretos, ordenes, requerimientos, reglas, lineamientos, procedimientos internos, política, estipulación, parámetros, criterios, estándares y normas oficiales mexicanas, así como cualesquier obligaciones contractuales y permisos, sentencias, laudos, licencias, autorizaciones o concesiones, emitidas o utilizadas por cualesquiera

Autoridades Gubernamentales, en cada caso en relación con salud pública, seguridad e higiene, emisión de ruidos u olores en el medio ambiente, aire, suelo o superficie, contaminación o protección al Medio Ambiente o a los recursos naturales en general, así como la contaminación (o prevención de la contaminación) de aire, agua, suelo y subsuelo (incluyendo todas aquellas relacionadas con la presencia, uso, producción, generación, manejo, transporte, tratamiento, almacenaje, disposición, distribución, etiquetado, procesamiento, descarga, Liberación, control, Remediación o limpieza de cualquier Sustancia Peligrosa), incluyendo legislación relativa al cambio climático, en cada caso, en vigor durante la vigencia del presente Contrato, según toda dicha normatividad sea modificada de tiempo en tiempo.

“Liberación” significa la liberación, derrame, emisión, filtración, bombeo, inyección, depósito, disposición, descarga, dispersión, o migración al medio ambiente interno o externo, de cualquier contaminante o Sustancia Peligrosa a través de o en el aire, suelo, agua superficial, agua subterránea, o propiedad inmueble.

“Medio Ambiente” significa el sistema de elementos naturales o artificiales o producidos por el hombre tales como aire (incluyendo aire dentro de edificios y estructuras naturales o elaboradas por el hombre ya sea en el suelo o en el subsuelo), agua (incluyendo agua en el subsuelo y en el suelo o en drenajes y sistemas de alcantarillado y aguas en la zona costera o fuera de ella) y tierra (incluyendo el suelo y el subsuelo) que hacen posible la existencia y desarrollo del hombre y otros seres vivos que interactúan dentro del espacio y el tiempo.

“México” significa, los Estados Unidos Mexicanos.

“NIIFs” significa, las normas internacionales de información financiera (“*International Financial Reporting Standards*” o “IFRS” por sus siglas en el idioma inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“*International Accounting Standard Board*”), aplicables al Fideicomiso, vigentes de tiempo en tiempo.

“Oferta Pública” significa, la oferta pública de los CBFIs bajo la modalidad de restringida, que Fibra Upsite llevará a cabo en la BMV.

“Operadora Upsite” significa, Operadora Upsite S.A.P.I. de C.V.

“Pares” o “Peers”: significa el grupo de emisoras que operan en el mismo sector que Fibra Upsite.

“Pesos” o el signo “\$” significa, la moneda de curso legal de México.

“Portafolio de Oportunidades de Inversión” significa, la cartera de proyectos potenciales de inversión en Bienes Inmuebles que actualmente tiene el Administrador, y para los que, en principio, se utilizarán los recursos netos de la Oferta Pública.

“Presupuesto de Costos y Gastos de Operación” significa, el presupuesto que tiene como objetivo cubrir todos los gastos de la operación y administración cotidiana de Fibra Upsite, dentro de los cuales se incluye, de manera enunciativa, más no limitativa, sueldos fijos y variables, gastos administrativos, viáticos, los Beneficios a Empleados, renta de oficinas y los demás gastos de

operación y administración usuales de una Fibra, que deberá ser aprobado de manera anual por el Comité Técnico.

“Propietarios” significa, cualquier persona propietaria de uno o más Bienes Inmuebles, que aporte o transmita dichos Bienes Inmuebles al Patrimonio de este Fideicomiso a cambio de CBFIs o de una mezcla de CBFIs y efectivo.

“Proyecto” significa, la constitución de este Fideicomiso con la finalidad primordial de adquirir o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles, así como para otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes arrendados, según lo determine el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores de acuerdo a sus respectivas facultades conforme a lo establecido en el Fideicomiso, todo ello dentro de México, así como la venta o disposición de Bienes Inmuebles y demás activos o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

“Servicios” significa los servicios que el Administrador se obliga a prestar conforme a este Contrato, cuyo alcance se detalla en el Inciso 2.02.

“Socios Fundadores” significa, Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Roque Alonso Trujillo Quintana y Alejandro Ituarte Egea.

“Supuesto de Indemnización” significa, el supuesto en que ocurra cualquiera de los siguientes eventos: (i) un Cambio de Gestión Operativa; o (ii) se resuelva por la Asamblea de Tenedores la liquidación anticipada de este Fideicomiso, o (iii) se resuelva por la Asamblea de Tenedores la remoción del Administrador por una causa que sea determinada improcedente.

“Sustancia Peligrosa” significa cualquier residuo, contaminante, sustancia, material, ya sea sólido, líquido o gaseoso que sea corrosiva, reactiva, explosiva, tóxica, inflamable o biológicamente de naturaleza infecciosa, o sea capaz de causar daño, detrimento o peligro al Medio Ambiente o la salud pública, o cualesquier otra sustancia o materia regulada bajo o definida por la Legislación Ambiental incluyendo sin limitación cualesquiera residuos, materiales o sustancias que sean designados como “materiales peligrosos” o “residuos peligrosos” conforme a la Legislación Ambiental.

“Upsite México” significa Upsite México, S.A.P.I. de C.V.

“US\$” o “Dólares” significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Inciso 1.02. Interpretación de Otros Términos. Los términos con mayúscula inicial utilizados en este Contrato que no estén aquí específicamente definidos en el mismo, tendrán el significado que se les atribuya en el Fideicomiso.

CLÁUSULA II

Administración Integral del Fideicomiso

Inciso 2.01. Objeto del Contrato. En los términos y sujeto a las condiciones establecidas en este Contrato, el Fiduciario contrata y encomienda en este acto a Operadora Upsite la administración integral de los fines y del Patrimonio del Fideicomiso.

Inciso 2.02. Alcance de los Servicios. El Administrador asume en este acto la administración integral del Patrimonio del Fideicomiso, que incluye todos los actos necesarios para el desarrollo, ejecución y cumplimiento de dichos fines conforme a sanas prácticas de administración.

De manera de enunciativa, más no limitativa, los Servicios incluyen todo lo siguiente:

(a) Diseñar y preparar el Proyecto según sea modificado de tiempo en tiempo, en su caso, con la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, y llevar a cabo su ejecución e implementación para lograr los fines del Fideicomiso.

(b) La búsqueda continua de oportunidades de negocio para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso.

(c) El desarrollo y construcción de todo tipo de Bienes Inmuebles, incluyendo el mantenimiento y mejora de los mismos, todo ello con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(d) Autorizar la adquisición o coinversión con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o venta de Bienes Inmuebles o Derechos, por un monto que represente menos del cinco por ciento (5%) del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las cifras del último trimestre reportado.

(e) La comercialización de los Bienes Inmuebles y Derechos.

(f) La administración cotidiana de los Bienes Inmuebles y Derechos.

(g) La contabilidad y control interno del Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Comité Técnico y oyendo la opinión previa del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias.

(h) La asistencia legal y jurídica cotidiana que pueda requerirse en la consecución y logro de los fines del Fideicomiso; en el entendido que dicha asistencia correrá con cargo y cuenta exclusiva al Patrimonio del Fideicomiso.

(i) La preparación de todas las declaraciones fiscales aplicables al Fideicomiso, así como los reportes necesarios al Fiduciario para el pago oportuno de todos los impuestos, derechos y contribuciones de carácter federal, estatal o municipal que sean aplicables.

(j) La preparación de todo tipo de reportes para el Comité Técnico, el Comité de Inversiones, el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas Societarias, el Comité de Nominaciones, la Asamblea de Tenedores y los que razonablemente requiera el Fiduciario, que sean necesarios para la toma de decisiones conforme a sanas prácticas de la industria, así como para cumplir con las obligaciones del Fiduciario y del Fideicomiso en relación con la normatividad aplicable conforme a la LMV y a la Circular Única de Emisoras.

(k) Obtener todos los permisos, autorizaciones o concesiones de carácter federal, estatal o municipal que sean necesarios para el desarrollo y ejecución del Proyecto y para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso.

(1) En general, todos los servicios necesarios para la implementación, administración y logro y consecución de los fines del Fideicomiso; en el entendido que todos aquellos servicios extraordinarios o de naturaleza especial o no cotidiana, correrán por cuenta exclusiva del Patrimonio del Fideicomiso.

Los Servicios se describen con mayor amplitud en el Anexo “A”.

Inciso 2.03. Estándar de los Servicios. El Administrador proporcionará los Servicios de acuerdo a sanas prácticas de mercado y buscando siempre el mejor interés para el Patrimonio del Fideicomiso, en cumplimiento de todas las leyes que sean aplicables, salvo que sean impugnadas a través de medios legales apropiados.

El Administrador se compromete a prestar los Servicios en forma eficiente, oportuna, con todos los medios técnicos y de organización, experiencia y calidad aplicables en la industria equiparable a los fines del Fideicomiso.

Inciso 2.04. Subcontratación. Las partes convienen que los Servicios podrán ser prestados directamente por el Administrador, o indirectamente a través de terceros que el Administrador subcontrate bajo su responsabilidad. El Administrador será el único responsable frente al Fiduciario, para beneficio del Fideicomiso, de todos los actos de los terceros que el Administrador subcontrate para la prestación de los Servicios.

Inciso 2.05. Inversión en Bienes Inmuebles. Todos los costos, gastos e inversiones que se lleven a cabo en relación con la autorización, adquisición, edificación, construcción y mantenimiento o remodelación, en su caso, de Bienes Inmuebles o Derechos, serán propiedad, para beneficio y con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso.

Inciso 2.06. Costos Extraordinarios. Todos los costos y gastos extraordinarios que no sean del curso normal de las operaciones para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso, correrán por cuenta exclusiva del Patrimonio del Fideicomiso, sin mayor responsabilidad para el Administrador.

Inciso 2.07. Facultades del Administrador. El Administrador está autorizado para llevar a cabo todos los actos que sean necesarios o convenientes para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso, entre los cuales se encuentran, de manera enunciativa más no limitativa, a celebrar y/o instruir al Fiduciario la firma de contratos de construcción, contratos de comercialización, y cualesquiera otros contratos o actos sean necesarios para la consecución de dichos fines, salvo que dichos actos, contratos o actividades se encuentren expresamente reservadas a favor del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en el Fideicomiso.

Las facultades del Administrador están expresamente limitadas por lo establecido en el Fideicomiso.

El Fiduciario otorgará a las personas que el Administrador le indique, previa aprobación e instrucción del Comité Técnico, bajo la exclusiva responsabilidad del Administrador, poder ante notario público para actuar como apoderados del Fiduciario, única y exclusivamente con tal

carácter respecto del Fideicomiso y para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador conforme al presente Contrato y al Fideicomiso, con las siguientes facultades:

a) Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2554 del Código Civil Federal y los artículos correlativos de los códigos civiles correspondientes de las demás entidades federativas de México, incluyendo el código civil para el Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley (pero sin que se comprenda la facultad especial de hacer cesión de bienes), incluyendo sin limitación, las siguientes: representar el Fideicomiso ante particulares y ante toda clase de autoridades federales, estatales, municipales, administrativas y judiciales, y firmar los instrumentos que se requieran para ejercitar dicho poder; ejercer y exigir toda clase de derechos y tomar cualquier acción ante todas y cualesquiera autoridades; someterse a cualquier jurisdicción; promover y desistirse aún de un procedimiento de amparo; presentar demandas y denuncias penales, asistir al Ministerio Público y otorgar perdones; articular y absolver posiciones; presentar pruebas, objetar, aceptar y cancelar todo tipo de garantías y realizar todas las demás acciones que estén expresamente previstas por ley.

b) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2554 del Código Civil Federal y los artículos correlativos de los códigos civiles de las demás entidades federativas de México incluyendo el código civil para el Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, (pero sin que se comprenda la facultad especial de hacer cesión de bienes), para celebrar, modificar, realizar y terminar contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados con los fines del Fideicomiso (incluyendo sin limitación, la obtención y modificación del Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso, y la tramitación y obtención de la Firma Electrónica Avanzada ante el Servicio de Administración Tributaria, de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público).

Los poderes anteriores estarán limitados en cuanto a su objeto para que los apoderados actúen en nombre y representación del Fideicomiso única y exclusivamente en relación con el Patrimonio del Fideicomiso y conforme al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; en el entendido, que en ningún caso los apoderados deberán ser considerados como delegados fiduciarios, empleados o funcionarios del Fiduciario.

El Fiduciario bajo ninguna circunstancia, podrá delegar u otorgar poderes para: (i) actos de dominio, (ii) emitir, aceptar, endosar, negociar, garantizar, certificar toda clase de títulos de crédito de conformidad con el artículo 9 de la LGTOC, ni (iii) abrir o cancelar cuentas al Fideicomiso, mismos que deberán ser ejercidos en todo momento por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios.

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

En cualquier instrumento en el que se otorgue cualquier poder, así como en aquellos actos en los que posteriormente se ejercite, se deberá transcribir la siguiente obligación del apoderado: *“El apoderado se obliga sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus delegados fiduciarios,*

*empleados y funcionarios de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, denuncia, litigio de cualquier índole, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios razonables y documentados de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros que se deriven o se relacionen con el otorgamiento o ejercicio de dicho poder”; en el entendido, que el contenido de dicha redacción permanecerá vigente aún después de revocados los poderes otorgados a los apoderados, en relación, o como consecuencia de los actos ejecutados al amparo de dicho otorgamiento. También se señalara expresamente la limitación en el sentido que el apoderado no podrá delegar ni sustituir los poderes que se le otorguen y se deberá transcribir en cualquier instrumento en donde se otorgue algún poder o en aquellos en donde se ejercite, la estipulación expresa de que *todos los pagos de gastos generados por el otorgamiento o celebración del poder o del acto respectivo serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que este alcance y baste sin que ello genere responsabilidad para el Fiduciario.* Derivado de lo anterior, el Fiduciario no está obligado a realizar ninguna erogación con cargo a su patrimonio propio.*

Asimismo, será obligación del apoderado verificar que los actos realizados se formalicen en términos de lo dispuesto por la ley y las disposiciones aplicables a cada caso, a efecto de que surtan efectos ante y contra terceros, debiendo entregar al Fiduciario pruebas fehacientes de que se han realizado las formalizaciones debidas, quien en cualquier tiempo podrá solicitarlas, teniéndose por cumplida la presente obligación a satisfacción del Fiduciario, en el entendido de que en caso de que el apoderado no lleve a cabo las formalizaciones correspondientes se libera al Fiduciario de cualquier responsabilidad que por dicha omisión pudiera resultar.

Los apoderados deberán notificar por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto, reclamación, acción y demanda que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso, así como cualquier otro acto que el Fiduciario deba conocer, ello en relación con los actos celebrados por los apoderados.

Los apoderados del Fiduciario designados por el Administrador, tendrán todas las obligaciones de un mandatario conforme a la ley y deberán actuar siempre conforme a las instrucciones del Administrador. El Administrador será responsable por todos los actos en forma solidaria.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los apoderados, conforme a esta cláusula, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque, sin responsabilidad y sin necesidad de instrucción previa del Administrador, los poderes otorgados.

El Fiduciario quedará liberado de toda responsabilidad en cuanto a los actos de dichos mandatarios o apoderados.

CLÁUSULA III

Contraprestación

Inciso 3.01. Contraprestación. El esquema de contraprestación del Administrador se establece con el objeto de cuidar en todo momento los intereses de los Tenedores de los CBFIs, y al mismo tiempo, compensar adecuada e integralmente al Administrador.

Como contraprestación por los Servicios el Fiduciario pagará al Administrador todo lo siguiente, con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso:

(a) *Presupuesto de Costos y Gastos de Operación.*

El Comité Técnico de Fibra Upsite aprobará de manera anual un Presupuesto de Costos y Gastos de Operación, el cual deberá ser presentado por el Administrador previo a dicho año de operación. El Presupuesto de Costos y Gastos de Operación tiene como objetivo cubrir todos los gastos de la operación y administración cotidiana de FIBRA Upsite, dentro de los cuales se incluye, de manera enunciativa, más no limitativa, sueldos fijos y variables, renta de oficinas, gastos administrativos y los Beneficios a Empleados.

El Presupuesto de Costos y Gastos de Operación pretende dar a conocer a los Tenedores de los CBFIs el gasto programado anual de Fibra Upsite. Los gastos cotidianos de la operación de FIBRA Upsite serán pagados al Administrador de manera anticipada conforme al mecanismo que se describe más adelante y en el entendido que el Administrador, como sociedad, no tendrá ningún beneficio por la preparación y ejecución del Presupuesto de Costos y Gastos de Operación.

En el caso de que existan gastos extraordinarios no contemplados en el Presupuesto de Costos y Gastos de Operación, el Administrador solicitará el pago correspondiente que requerirá la autorización previa del Comité Técnico. Todo gasto extraordinario no contemplado por el Presupuesto de Costos y Gastos de Operación cuyo reembolso sea solicitado por el Administrador, deberá estar debidamente documentado mediante la documentación correspondiente y constituir un gasto necesario para la administración integral de Fibra Upsite.

El Presupuesto de Costos y Gastos de Operación de FIBRA Upsite, correspondiente al periodo remanente del ejercicio de 2018 es la cantidad de \$30,700,334 (Treinta millones setecientos mil trescientos treinta y cuatro 00/100) Pesos, que se considerará aprobado al momento de la colocación de la Oferta Pública para todos los efectos legales conducentes.

Las erogaciones del Presupuesto de Costos y Gastos de Operación se deberán realizar de manera trimestral con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en efectivo, de acuerdo al presupuesto anual aprobado por el Comité Técnico dentro de los diez (10) días previos a cada trimestre en los meses de diciembre, marzo, junio y septiembre de cada año calendario; en el entendido que por lo que se refiere al trimestre que se encuentre corriente durante la Fecha de Liquidación de la Oferta Pública dicha contraprestación deberá pagarse dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que se consume la Oferta Pública.

La porción variable de los sueldos a los Ejecutivos del Administrador está sujeta al cumplimiento de determinadas métricas de desempeño autorizadas por el Comité Técnico al inicio de cada año. Dicha porción, busca alinear los incentivos de los Ejecutivos con el desempeño de Fibra Upsite y estará basada en el cumplimiento de indicadores clave de desempeño (“*Key Performance Indicators*” o “*KPIs*”) revisados anualmente por el Comité de Prácticas Societarias considerando las métricas y ponderaciones autorizadas por el Comité Técnico al inicio de cada año. Una vez concluido cada año calendario, el Comité de Prácticas Societarias deberá revisar, evaluar y, en su caso, recomendar al Comité Técnico la autorización de una partida necesaria para cubrir la porción variable de los sueldos y salarios de los Ejecutivos del Administrador correspondientes al

ejercicio del año inmediato anterior, la cual se estima en un monto igual a lo determinado para la porción fija de los mismos, respetando los parámetros y ponderaciones aprobadas por el Comité Técnico al inicio del año de evaluación.

Inicialmente los “KPIs” incluirán, de manera enunciativa, más no limitativa, métricas de desempeño relacionadas con i) actividades de inversión y desarrollo que incluyen el logro de los objetivos referentes al desarrollo de infraestructura y edificios; ii) actividades de estabilización que incluyen el logro de objetivos referentes a la renta de edificios y nivel de ocupación del portafolio; y iii) de desempeño en la administración que incluye el logro de los objetivos referentes al crecimiento anual del ION sobre la base de “mismas tiendas”.

Los indicadores clave de desempeño y sus métricas serán determinados por el Comité Técnico, en conjunto con el Administrador, y podrán variar año con año. Dichos indicadores estarán referidos a los supuestos establecidos en el plan de negocios y tomarán en consideración los objetivos necesarios para lograr la estabilización del Portafolio de Oportunidades de Inversión.

La determinación de los indicadores referentes a la porción variable de los sueldos a Ejecutivos para el año 2018 serán determinados en la primera sesión del Comité Técnico posterior a la Oferta Pública Inicial.

La forma de pago del Incentivo por Desempeño será con base en el cumplimiento de los indicadores de desempeño antes mencionados y podrá pagarse en exhibiciones parciales durante el ejercicio fiscal corriente con la previa aprobación del Comité Técnico. Dentro de los 45 días naturales siguientes al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior, el Comité Técnico llevará a cabo la cuantificación final y los ajustes que correspondan al monto del Incentivo por Desempeño, el cual deberá quedar pagado íntegramente en o antes de 60 días naturales posteriores al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior.

De tiempo en tiempo, el Comité de Prácticas Societarias podrá sugerir al Comité Técnico un plan de compensaciones en CBFIs para los Ejecutivos clave. En caso de ser así, dicho plan y su mecánica, deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores.

Los siguientes conceptos de gasto, entre otros similares, no forman parte del Presupuesto de Costos y Gastos de Operación de FIBRA Upsite, y serán pagados directamente por FIBRA Upsite de acuerdo a las instrucciones del Administrador, del Comité Técnico, o de la Asamblea de Tenedores conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y el Fideicomiso:

- i. Inversión en Bienes Inmuebles, que se refiere a las inversiones de FIBRA Upsite en Bienes Inmuebles y Derechos, que formarán o deban formar parte de los activos del Patrimonio del Fideicomiso;
- ii. Operación y Mantenimiento de Bienes Inmuebles, que se refiere a conceptos de inversión o gastos directamente relacionados con la operación o administración de los Bienes Inmuebles, tales como, gastos o inversiones en mantenimiento, mejoras, impuesto predial, seguros, cuotas, derechos y otros conceptos similares;
- iii. Mantenimiento del Fideicomiso, que incluye conceptos de gasto tales como honorarios del Fiduciario, del Representante Común, cuotas y derechos de la

CNVB, el RNV, el Indeval, la BMV, así como cualquier otro concepto de gasto que resulte aplicable para el mantenimiento del Fideicomiso y de los CBFIs;

Un ejemplo del cálculo del Incentivo por Desempeño se acompaña al presente Contrato como Anexo “C”.

(b) *Bono de Socios Fundadores.*

Sujeto a la condición suspensiva establecida en el siguiente párrafo, el Fideicomiso entregará a los Socios Fundadores por la conformación, planeación, definición de estrategia, estructuración de la oportunidad de negocio y el establecimiento de Fibra Upsite, una cantidad de CBFIs equivalente al 5.5% (cinco punto cinco por ciento) de los CBFIs que sean materia de la Oferta Pública más los CBFIs reservados para los Propietarios que aportan inicialmente sus propiedades (“Base para el Cálculo del Bono de Socios Fundadores”) siendo el máximo del Bono de Socios Fundadores 33,625,520 (Treinta y tres millones seiscientos veinticinco mil quinientos veinte) CBFIs. Los CBFIs de los Socios Fundadores serán mantenidos por el Fiduciario en tesorería y serán liberados y entregados a estos en cinco exhibiciones equivalentes al 1.1% (uno punto uno por ciento), liberados a partir del cuarto aniversario de la Oferta Pública. Para dicha liberación, no será requisito el celebrar una Asamblea de Tenedores, ya que todos aceptan esta disposición por el solo hecho de adquirir CBFIs. La primera exhibición será entregada en el cuarto aniversario de la Oferta Pública, y las cuatro exhibiciones restantes, en cada aniversario subsecuente a ésta.

El Administrador conviene que el inicio del programa de entrega del Bono de Fundador estará sujeto a que se dé un crecimiento promedio compuesto anual (CAGR por sus siglas en inglés) del valor neto de los activos (NAV por sus siglas en inglés) de al menos 9.25% (nueve punto veinticinco por ciento), calculado por CBFIs, en el cuarto aniversario de la Oferta Pública Inicial. En el caso de que dicha condición no se cumpla en la fecha antes mencionada, el inicio del programa de entrega de dicho bono se retrasaría hasta el momento en el que efectivamente se cumpla dicha condición.

Para cualquier colocación posterior, el Administrador presentará al Comité Técnico una propuesta para ampliar la Base para el Cálculo del Bono de Socios Fundadores. El Comité Técnico revisará dicha propuesta y recomendará a la Asamblea de Tenedores las condiciones bajo las cuales se realizará dicha ampliación, en el entendido que, en todo caso, se deberá contar con la autorización de la Asamblea de Tenedores.

El Anexo “D” muestra la mecánica de la entrega de los CBFIs correspondientes al Bono del Fundador.

En el supuesto de que exista cualquier controversia entre la determinación del Comité Técnico y el Administrador respecto de cualquier aplicación de la presente Cláusula (la “Controversia”), entonces el Comité Técnico y el Administrador constituirán Comité Adjudicador (*Dispute Adjudication Board*) (“DAB”) conforme al reglamento de la Cámara de Comercio Internacional (la “CCI”) relativo a los Dispute Boards (el “Reglamento”), cuyo texto se incorpora a la presente cláusula para todos los efectos. El DAB se integrará por un miembro nombrado de común acuerdo por el Comité Técnico y el Administrador, o a falta de acuerdo, conforme al Reglamento. La Controversia será sometida al DAB que dictará una Decisión de conformidad con el Reglamento. No obstante lo establecido en los artículos 1 y 5 del Reglamento, la Decisión será

final y concluyente para todos los efectos. Las partes se obligan a cumplir la Decisión sin demora. El DAB decidirá la Controversia tomando en cuenta lo establecido en el primer párrafo de este Inciso 3.01 y los principios de buena fe guardada, los demás términos y condiciones de este Contrato y las leyes de México.

Inciso 3.02. IVA. Todas las cantidades y montos pagaderos al Administrador por el Fiduciario conforme a este Contrato, serán con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, y serán adicionados por el importe del impuesto al valor agregado que resulte aplicable de vez en vez.

Inciso 3.03. Cooperación. Las partes convienen expresamente que en la cuantificación de las contraprestaciones previstas por esta Cláusula, se conducirán con buena fe guardada y cooperarán en todo cuanto sea necesario a fin de lograr el objetivo compensatorio previsto conforme a la misma.

CLÁUSULA IV

Obligaciones Adicionales del Administrador

Inciso 4.01. Obligaciones de Hacer del Administrador. En adición a la obligación de prestar los Servicios conforme a lo establecido en este Contrato, el Administrador deberá hacer todo lo siguiente:

(a) *Cumplimiento de Leyes.* Cumplir en todos los aspectos relevantes con todas las leyes, reglas, reglamentos y normas, que sean aplicables al Patrimonio del Fideicomiso o al Administrador, excepto según sean impugnadas de buena fe y bajo procedimientos apropiados.

(b) *Mantener la Legal Existencia.* Mantener su existencia como una sociedad mercantil válidamente constituida y legalmente existente al amparo de las leyes de México.

(c) *Mantener Vigentes Autorizaciones Gubernamentales.* Obtener y mantener en pleno vigor y efecto todas las concesiones, licencias, permisos y autorizaciones gubernamentales que se requieran conforme a las leyes de México para el desarrollo y consecución de los fines del Fideicomiso y de los negocios del Administrador, ya sean de carácter federal, estatal o municipal.

(d) *Derechos de Inspección.* En cualquier tiempo razonable y de tiempo en tiempo, permitir al Fiduciario, al Representante Común o al miembro del Comité Técnico que éste designe, o a cualquiera de sus respectivos agentes o representantes, examinar y hacer copias de, y resúmenes o abstractos de los registros y libros de contabilidad de, y visitar las instalaciones de, el Administrador, y discutir los asuntos, finanzas y cuentas del Administrador o de la Cuenta de Operación con sus respectivos funcionarios y directores, y discutir los asuntos, finanzas y cuentas del Administrador y de la Cuenta de Operación con sus auditores independientes, y permitir a dichos auditores independientes que revelen a cualquiera de ellos o a cualquiera de sus representantes, cualquier y toda información financiera y demás información de cualquier naturaleza que puedan requerir al Administrador.

(e) *Mantenimiento de Registros.* Mantener libros y/o registros de contabilidad apropiados, en los cuales se deberán llevar a cabo asientos completos y correctos de todas las

operaciones financieras y de los activos y negocios del Fideicomiso o del Administrador, de acuerdo con las NIFs, aplicados consistentemente.

(f) *Seguros.* Causar que el Fiduciario mantenga, seguros con compañías aseguradoras de reconocido prestigio que elija el Comité Técnico, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, en cantidades y cubriendo los riesgos que usualmente aseguran empresas o sociedades mercantiles dedicadas a negocios similares a los fines del Fideicomiso, y que son propietarias de activos similares a los que integran el Patrimonio del Fideicomiso, conforme a sanas prácticas de administración.

(g) *Procurar el mejor interés del Fideicomiso.* Prestar los Servicios siempre buscando el mejor interés del Patrimonio del Fideicomiso y del retorno de la inversión de los tenedores de los CBFIs.

(h) *Cumplir las Instrucciones del Comité Técnico.* Cumplir en todo momento las instrucciones del Comité Técnico, o los demás comités previstos conforme al Fideicomiso, siempre y cuando dichas instrucciones sean lícitas y conforme a las disposiciones del Fideicomiso.

(i) *Entrega de Informes.* Entregar (i) al Comité Técnico, al Fiduciario, al Representante Común, y a los Tenedores de los CBFIs que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como (ii) preparar y entregar al Fiduciario el reporte anual y (iii) preparar y entregar toda la información y documentación que se le solicite, en el cumplimiento de sus funciones, de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras.

(j) *Diligencia.* El Administrador debe desempeñar en todo momento sus funciones en forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

Inciso 4.02. Obligaciones de No Hacer. Mientras el presente Contrato esté vigente, el Administrador conviene y se obliga a no hacer todo lo siguiente:

(a) *Creación de Gravámenes.* Permitir la creación de gravámenes sobre cualquier de los Bienes Inmuebles, Derechos o activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, sin el consentimiento del Comité Técnico.

(b) *Variar los Fines del Fideicomiso.* Variar, modificar, o de cualquier otra forma llevar a cabo cualquier acto u operación que no esté contemplada o cuyo propósito no sea la consecución de los fines del Fideicomiso.

(c) *Servicios a Terceros.* Prestar cualquier tipo de asesoría o Servicios, o cualesquiera otros servicios de cualquier naturaleza, a cualquier persona distinta del Fiduciario y para beneficio del Fideicomiso, en violación de las obligaciones de exclusividad que el Administrador asume conforme a la Cláusula V de este Contrato.

CLÁUSULA V

Exclusividad

Inciso 5.01. Prestación de Servicios en forma Exclusiva. Mientras el Administrador no sea removido conforme a lo establecido en el Fideicomiso o renuncie a su cargo, y en consideración de las contraprestaciones pactadas en este Contrato a su favor, el Administrador conviene y se obliga a prestar los Servicios para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso, en forma exclusiva, y a no prestar a persona alguna distinta del Fiduciario, Servicios o cualesquiera otras asesorías o servicios de cualquier naturaleza.

Inciso 5.02. Directivos Relevantes del Administrador. El Administrador causará que sus Directivos Relevantes, asuman por escrito el mismo compromiso de exclusividad para beneficio del Fideicomiso, dentro de un plazo razonable a partir de la fecha del establecimiento del Fideicomiso, o de la fecha de nombramiento del Directivo Relevante de que se trate, lo que deberá comprobar al Comité Técnico al término de cada Ejercicio Fiscal.

CLÁUSULA VI

Indemnización

Inciso 6.01. Indemnización. El Administrador se obliga a indemnizar y a mantener y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, de cualquier reclamación efectuada por cualquiera tercero, que hayan sido causados por su culpa o negligencia grave.

Inciso 6.02. Límite de la Responsabilidad. Ningún socio, director, funcionario, delegado fiduciario, agente, empleado, representante o afiliado de cualquiera de las partes, tendrá una responsabilidad personal por causa de este Contrato.

Ninguna de las partes será responsable, y las partes renuncian al derecho de reclamar a la otra parte, la pérdida de ingresos o utilidades, y daños y perjuicios especiales, indirectos, incidentales, consecuenciales, causales o punitivos, aún si la parte tuviere conocimiento de la posibilidad de tales daños o perjuicios.

Inciso 6.03. Protección en caso de Supuestos de Indemnización. En caso de que ocurra un Supuesto de Indemnización, el Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico, i) entregará al Administrador todos los CBFIs pendientes por liberar referentes al concepto de Bono de Socios Fundadores y; ii) pagará al Administrador, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, una cantidad igual a la suma de (a) todas las cantidades a las que el Administrador tenga derecho y permanezcan insolutas al momento de ocurrir un Supuesto de Indemnización; más (b) una cantidad igual al resultado de multiplicar el monto total del Presupuesto de Costos y Gastos de Operación aprobado para el año fiscal inmediato anterior por 4 (cuatro).

En el supuesto de (i) un Cambio de Gestión Operativa, o (ii) si el Administrador es removido por una causa que un juez determine como injustificada, el Administrador tendrá el derecho, a su sola y exclusiva discreción, de dar por terminado unilateralmente el Contrato de Administración a partir del momento en que alguno de los supuestos anteriores ocurra, y a ser indemnizado conforme a lo previsto en dicho apartado, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Nada de lo establecido en esa cláusula del Contrato de Administración, obligará al Administrador a dar por terminado el mismo.

El Anexo “E” contiene un ejemplo para del monto de la Protección para casos de Cambios en Gestión Operativa pagadera al Administrador al ocurrir cualquier Supuesto de Indemnización, que sirve de base para cualquier interpretación o duda al respecto.

CLÁUSULA VII

Vigencia y Terminación

Inciso 7.01. Vigencia. Este contrato estará vigente desde la fecha de su firma y hasta la fecha en que el Fideicomiso se extinga, y sólo podrá darse por terminado anticipadamente conforme a lo que se establece en ésta Cláusula VII.

Inciso 7.02. Terminación por parte del Fiduciario. Sujeto a lo establecido en esta Cláusula, mediante instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores adoptada por el voto favorable del sesenta y seis por ciento (66%) de los CBFIs en circulación al momento de la resolución respectiva, el Fiduciario podrá dar por terminado este Contrato en cualquier momento mientras esté vigente y continúe después de los períodos de gracia previstos más adelante, cualquiera de los siguientes eventos (“Evento de Terminación”):

(a) En caso de que ocurran tres o más incumplimientos graves por parte del Administrador con sus obligaciones conforme a este Contrato dentro de un período de doce meses, según sean calificados de dicha manera por parte del Comité Técnico, por mayoría de votos del setenta y cinco por ciento (75%) de sus Miembros Independientes; o

(b) en el caso de cualquier fraude por parte del Administrador o cualquiera de sus empleados, funcionarios, agentes o representantes;

Al ocurrir un Evento de Terminación, el Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico, lo notificará por escrito al Administrador, con suficiente detalle para identificar la obligación incumplida o fraude, a fin de que el Administrador tome las medidas conducentes para subsanar dicho incumplimiento durante un plazo de ciento veinte (120) días siguientes a la fecha de dicha notificación. Si el Administrador subsana dicho incumplimiento dentro de dicho plazo, tanto la notificación como el Evento de Terminación a que ésta se refiera quedarán sin efectos sin mayor responsabilidad para el Administrador; sin perjuicio de que el Fiduciario notifique al Administrador de cualquier otro Evento de Terminación conforme a éste párrafo.

Si transcurrido el plazo previsto en el párrafo anterior sin que el Administrador subsane cualquier incumplimiento o fraude referido, el Administrador se obliga por escrito y a satisfacción del Comité Técnico a reparar los daños y perjuicios ocasionados al Patrimonio del Fideicomiso, en un plazo que no excederá de 30 días naturales siguientes al vencimiento del plazo otorgado para subsanar dicho incumplimiento fraude. Si el Administrador reparara dichos daños a satisfacción del Comité Técnico dentro de dicho plazo, entonces tanto la notificación como el Evento de Terminación a que ésta se refiera quedarán sin efectos sin mayor responsabilidad para el Administrador; sin perjuicio de que el Fiduciario notifique al Administrador de cualquier otro Evento de Terminación conforme a éste párrafo.

Si transcurrido los periodos de gracia establecidos anteriormente, el Administrador no hubiere subsanado el Evento de Terminación o reparado el daño ocasionado al Patrimonio del

Fideicomiso, entonces el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones por escrito del Comité Técnico, y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, podrá dar por terminado anticipadamente este Contrato, sin perjuicio de exigir al Administrador las responsabilidades que procedan.

Para los efectos de ésta Cláusula, por “incumplimiento grave” deberá entenderse toda conducta que se determine en forma final y concluyente mediante sentencia ejecutoria como (i) dolosa, o (ii) constitutiva de negligencia inexcusable o fraude.

Inciso 7.03. Terminación Anticipada por Asamblea de Tenedores. El Fiduciario podrá dar por terminado el presente Contrato, si así lo resuelve la Asamblea de Tenedores con el voto favorable del sesenta y seis por ciento (66%) de los CBFIs en circulación a la fecha de la resolución de que se trate. En este supuesto, el Fiduciario pagará al Administrador la indemnización prevista en el Inciso 6.03 anterior.

Inciso 7.04. Terminación por parte del Administrador. El Administrador podrá (pero no estará obligado) a dar por terminado este Contrato en cualquier momento a partir de que ocurra un Cambio de Gestión Operativa, sin mayor responsabilidad para el Administrador; en el entendido que el Administrador tendrá derecho a cobrar la compensación a que se refiere el Inciso 6.03, sin perjuicio de los demás derechos que correspondan al Administrador conforme a este Contrato.

En dicho supuesto, el Administrador se obliga a cooperar en lo que sea necesario para causar una transición y transmisión eficiente de sus responsabilidades a la persona física o moral que indique el Comité Técnico, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, y la continuación de la consecución de los fines del Fideicomiso o su liquidación, según proceda.

Inciso 7.05. Sustitución del Administrador. En caso de la remoción del Administrador, por parte de la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en el Inciso 7.03 o en caso de renuncia del Administrador conforme a lo previsto en esta Cláusula, la Asamblea de Tenedores designará a un administrador sustituto, y posteriormente, el Comité Técnico instruirá al Fiduciario la celebración del contrato respectivo.

Para tal efecto, tratándose de la renuncia del Administrador, la Asamblea de Tenedores deberá reunirse dentro de un plazo que no excederá de 5 días hábiles siguientes a la fecha en que ocurra la remoción o renuncia para designar al administrador sustituto y adoptar las medidas que sean necesarias para la defensa de los derechos y el curso ordinario de los negocios del Fideicomiso. Durante dicho plazo, el Administrador colaborará en todo cuanto sea necesario para lograr una transición apropiada.

CLÁUSULA VIII

Responsabilidad del Fiduciario

Inciso 8.01. Liberación del Fiduciario. Las partes expresamente reconocen que el Fiduciario celebra este contrato únicamente en su calidad de fiduciario del Fideicomiso y que como tal no será responsable de cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato con sus propios activos o recursos sino únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance.

Por lo anterior, se reconoce y conviene expresamente por las partes de este Contrato que, salvo se disponga lo contrario, este Contrato es celebrado por el Fiduciario no por su propio derecho o en lo individual sino solamente como fiduciario conforme al Fideicomiso en cumplimiento de sus fines y en ejercicio de los poderes y facultades que le fueron otorgados y concedidos en su calidad de fiduciario y, que todas las declaraciones, compromisos y convenios personales de este, no tendrán el propósito o la intención de obligarlo en lo personal, sino que se realizan y tienen la intención de obligar únicamente al Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde este baste y alcance; que nada de lo contenido en este Contrato será interpretado como constitutivo de responsabilidad para el Fiduciario ni para cualquier fundador o suscriptor pasado, presente o futuro del capital social de, o accionista, delegado fiduciario, funcionario o consejero de, Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver División Fiduciaria, de realizar cualquier compromiso, ya sea implícito o expreso, contenido en el presente Contrato.

CLÁUSULA IX

Acuerdos Varios

Inciso 9.01. Cesión. Ninguna de las partes podrá ceder o de cualquier otra forma transferir sus derechos u obligaciones conforme a este Contrato, sin el consentimiento previo y por escrito de la otra parte.

Inciso 9.02. Modificaciones. Ninguna modificación o dispensa a los términos y condiciones del presente Contrato, tendrá validez alguna a menos de que conste por escrito y esté suscrita por un funcionario autorizado de las partes; y aún en ese caso, dicha modificación, dispensa o consentimiento, tendrá validez sólo para el caso específico para el cual haya sido otorgado. En todo caso, la modificación de este Contrato deberá ser previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores. El quórum de instalación para dicha asamblea será del 50% más uno de los CBFIs en circulación en ese momento, requiriéndose el voto favorable de la mayoría de los Tenedores de los CBFIs en ese momento.

Inciso 9.03. Avisos. Todos los avisos y demás comunicaciones previstos por el presente Contrato, deberán ser hechas por escrito (incluyendo comunicación a través de correo electrónico) y enviadas al domicilio y dirección de correo electrónico de cada una de las partes que se indica en el presente Contrato, o a cualquier otro domicilio que cualquiera de las partes notifique a las otras partes conforme a este Inciso. Todos dichos avisos y/o comunicaciones, serán efectivos cuando enviados conforme a este Inciso.

Si al **Administrador:**

Domicilio: Espacio Santa Fe, ubicado en Carretera 53 México – Toluca No. 5420, Piso 20, Delegación Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05118, Ciudad de México, México.

Correo electrónico: rbalmeda@upsite-mexico.com

Teléfono: 55 2167-0977

Atención a: Rodolfo Gerardo Balmaceda García

Con copia para **Abascal, Flores & Segovia**

Domicilio: Margaritas 426, Ex Hacienda de Guadalupe Chimalistac, C.P. 01050, Ciudad de México, México

Correo electrónico: romualdo.segovia@abascalsegovia.com

Teléfono: 55 91-35-01-45

Atención a: Romualdo Segovia Serrano

Si al **Fiduciario**

Domicilio: Montes Urales 540 3er Piso, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, México

Correos electrónicos: kruizb@actinver.com.mx; scamarena@actinver.com.mx, jromeroc@actinver.com.mx, ypatino@actinver.com.mx y/o karevalo@actinver.com.mx .

Teléfono: 59-50-46-91 o 55 86-36-55-50, ext. 1476, 1491, 1480 o 1124.

Atención a: División Fiduciaria

Inciso 9.04. No existe Relación Laboral. Queda expresamente convenido que el personal, funcionarios y empleados de cada parte dependerán exclusivamente de dicha parte, sin que se establezca ningún vínculo entre las otras partes y dicho personal. Cada parte será responsable de sus propios funcionarios y empleados, sin responsabilidad alguna para las otras partes, e indemnizará y sacará en paz y salvo a dichas otras partes de cualquier reclamación al respecto.

Inciso 9.05. Integridad de Acuerdos. Este Contrato, incluidos sus Antecedentes, Declaraciones y Anexos, constituye el acuerdo íntegro y final entre las partes, por lo que toda comunicación, información o acuerdo otorgado con anterioridad a la fecha del presente Contrato, carecerá de valor alguno y no afectará la interpretación del presente Contrato, o de cualquier otra forma afectará la intención de las partes conforme a este Contrato. En la interpretación de este Contrato, para cualquier propósito, deberá estarse al contenido de sus cláusulas, exclusivamente.

Inciso 9.06. Ley Aplicable; Jurisdicción.

a) Este Contrato se regirá conforme a las leyes aplicables de México.

b) Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, México, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro.

Inciso 9.07. Títulos de Cláusulas. Los títulos que aparecen frente a cada Cláusula de este instrumento, aparecen sólo para la conveniencia de las partes y no afectarán la interpretación de este Contrato.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las partes suscriben el presente Contrato por conducto de sus representantes y/o delegados fiduciarios respectivamente, debidamente autorizados para tal efecto, en la fecha indicada en el proemio de este instrumento.

[siguen páginas de firma]

EL ADMINISTRADOR

Operadora Upsite, S.A.P.I de C.V.

Por: Rodolfo Gerardo Balmaceda García
Cargo: Apoderado Legal

Por: Roque Alonso Trujillo Quintana
Cargo: Apoderado Legal

EL FIDUCIARIO

Banco Actinver Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria,
únicamente como fiduciario del Fideicomiso

Por: Karla Ivette Ruíz Barreto
Cargo: Delegado Fiduciario

Por: Sergio Bruno Camarena Gómez
Cargo: Delegado Fiduciario

Anexo “A”

Descripción detallada de los Servicios

Descripción detallada de los Servicios

A continuación se detallan todos y cada uno de los Servicios que prestará el Administrador respecto de cada Proyecto que conforme el Patrimonio del Fideicomiso.

A. SERVICIOS DE DESARROLLO

Los Servicios de Desarrollo abarcarán todas las fases del diseño y edificación de cada uno de los Proyectos y consistirán en lo siguiente.

1. Coordinación. Coordinar y evaluar las actividades diarias de los contratista del Proyecto, los subcontratistas, ingenieros consultores y demás prestadores de servicios y personal encargado de llevar a cabo las obras y construcciones de cada Proyecto, y atenderá cualesquiera requerimientos de servicios públicos y de funcionarios gubernamentales en relación con cada Proyecto.

2 Diseño y Planos. Coordinar la elaboración del diseño preliminar y los planos de cada Proyecto, así como todas las correcciones al mismo. Los planos y el diseño deberán cumplir con el plan de construcción de edificios parte del Patrimonio del Fideicomiso. Excepto por cambios menores hechos a los planos, el Administrador no permitirá cambio alguno a los planos y el diseño sin las aprobaciones correspondientes.

3 Construcción y Permisos.

(i) para cada Proyecto, celebrar con la persona que designe el Administrador, como contratista (el “**Contratista del Proyecto**”), un contrato de obra a precio alzado para realizar las construcciones del Proyecto correspondiente (el “**Contrato de Construcción**”), así como celebrar los contratos adicionales que estime necesarios o convenientes para el desarrollo y edificación de los Proyectos con los subcontratistas y prestadores de servicios que le ofrezcan servicios competitivos y de acuerdo con prácticas de mercado (los “**Contratos Adicionales**”). El Administrador actuará siempre en cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso.

(ii) Preparar y presentar un presupuesto preliminar de costos (el “**Presupuesto Preliminar**”) para el desarrollo de cada Proyecto, con las explicaciones que se requieran, con base en los planos preliminares y las especificaciones acordadas para el Proyecto en cuestión. Preparar y presentar por escrito al Comité de Inversiones un presupuesto final (el “**Presupuesto de Desarrollo**”) para el desarrollo de cada Proyecto, con las explicaciones que se requieran, con base en los planos y especificaciones, los términos y condiciones acordados conforme al Contrato, el Contrato de Construcción y demás documentos de construcción, incluyendo los costos y gastos previstos para el Proyecto específico, así como cualesquiera otros gastos y pagos previstos para el desarrollo del Proyecto en cuestión. El Presupuesto de Desarrollo y cualquier modificación posterior al mismo deberá ser aprobado por escrito por Comité de Inversiones. El Presupuesto de Desarrollo deberá incluir todos los costos, gastos y pagos programados que serán incurridos en relación con el Proyecto, y todas las reservas que se mantendrán en relación con el desarrollo y edificación del mismo. Con base en el Presupuesto de Desarrollo autorizar los gastos que pretendan incurrir el Contratista del Proyecto y cualesquiera otras partes que sean contratadas en relación con el desarrollo y edificación de cada Proyecto, incluyendo conforme a los Contratos Adicionales.

(iii) Elaborar junto con el Contratista del Proyecto un programa de obra detallado que identifique cuando menos la consecución de cada uno de los eventos relevantes relacionados con la construcción de cada Proyecto (el “**Programa de Obra**”). Dicho Programa de Obra será elaborado en primer término por el Contratista del Proyecto; lo anterior en el entendido de que el Administrador en conjunto con el gerente de proyecto, revisará dicho Programa de Obra.

(iv) Obtener y coordinar la obtención, de cualesquiera permisos y licencias de construcción, certificados de ocupación temporal y definitiva, avisos de terminación o similares, y cualesquier otras licencias, autorizaciones o permisos que sean necesarios para el desarrollo y edificación de cada Proyecto en los términos previstos en el presente Contrato, el Contrato de Construcción y cualquier otro documento relacionado con el desarrollo del Proyecto correspondiente que haya sido aprobado conforme al Fideicomiso. El Administrador integrará la documentación respecto de cada uno de los Proyectos y determinará la aplicación de normas de ordenación general, estudios de Impacto Ambiental.

(v) El Administrador, con las autorizaciones correspondientes, contratará la elaboración de estudios ambientales. Asimismo, gestionará y se encargará de las relaciones vecinales y con autoridades aplicables.

(vi) Verificar y obligar al Contratista del Proyecto a que verifique (y) que los planos cumplen con todas las leyes aplicables en materia de zonificación, así como con todos los demás estatutos, ordenamientos, reglas, reglamentos y otras leyes aplicables de cualesquier autoridades gubernamentales relacionadas con el Proyecto que corresponda, y (z) que cuando se concluyan las construcciones éstas puedan ser ocupadas legalmente y que no habrá violación a usos de suelo u, ordenamientos, reglas, reglamentos u otras leyes aplicables vigentes de cualesquier autoridades gubernamentales en relación con el Proyecto correspondiente y las obras relacionadas con el mismo.

(vii) Revisar y proponer los cambios que sean necesarios o convenientes al Programa de Obra, el Presupuesto de Desarrollo, el Contrato de Construcción y cualquier otro documento relacionado con el desarrollo de un Proyecto, así como a los planos definitivos, y tomar cualesquiera acciones que estime necesarias en relación con dichos cambios, incluyendo la aprobación de los mismos a su entera discreción, salvo tratándose de cambios mayores a los planos los cuales deberán ser aprobados previamente por el Comité Técnico, y en el entendido de que (y) cualesquiera cambios al Programa de Obra, el Contrato de Construcción y cualquier otro documento de construcción deberán ser informados oportunamente al Comité Técnico, y (z) respecto de cualesquiera cambios al Presupuesto de Desarrollo se procederá en los términos que se señala en el inciso (xi) siguiente.

(viii) Inspeccionar el avance del Contratista del Proyecto directamente o a través del gerente de proyecto, respecto de su trabajo en las Construcciones, cuando menos cada semana, y notificar al Contratista del Proyecto cualquier trabajo defectuoso o cualquier otro incumplimiento conforme al Contrato de Construcción o cualesquier otros documentos de construcción de los que el Administrador tenga conocimiento.

(ix) Identificar y analizar alternativas de acción para condiciones imprevistas, tales como escasez de material, paros laborales y/o accidentes o daños, cuando ocurran, así como

para cualesquiera otros asuntos relacionados con el desarrollo y edificación de los Proyectos que no estén expresamente previstos en el presente Contrato, respecto de los cuales el Administrador estará facultado para tomar todas y cada una de las acciones que estime pertinentes.

(x) Revisar los requerimientos de pago del Contratista del Proyecto o de cualquier otra parte conforme a los Contratos Adicionales, incluyendo para cubrir gastos relacionados con las construcciones y honorarios y comisiones del Contratista del Proyecto y de dichas otras partes, así como cualesquiera otros Pagos.

(xi) Solicitar oportunamente al Fiduciario los recursos correspondientes para realizar todos los pagos a que haya lugar conforme a lo previsto en el presente Contrato, el Presupuesto de Desarrollo, el Contrato de Construcción y los demás documentos de construcción y cualesquiera otros pagos de cualquier otra índole que se requieran en relación con el desarrollo y edificación del Proyecto y las construcciones (los "**Pagos**"); en el entendido de que el Fideicomiso será el único responsable de cubrir dichos pagos al Administrador con anticipación a la fecha en que incurra en los mismos, incluyendo cualesquiera Pagos que excedan los montos presupuestados en el Presupuesto de Desarrollo, siempre que sean previamente aprobados conforme al Fideicomiso. Lo anterior salvo tratándose de costos y gastos de emergencia, en cuyo caso el Administrador podrá incurrir en ellos y el Fideicomiso los reembolsará, siempre y cuando sean razonables, de mercado y efectivamente deriven de una emergencia no provocada por culpa, dolo o negligencia del Administrador.

(xii) Supervisar en general el arranque, desarrollo y edificación del Proyecto y la operación del mismo coordinar cualquier modificación que se requiera conforme a lo previsto anteriormente.

(xiii) Una vez concluidas las construcciones coordinar con el gerente de proyecto la preparación de una lista de cualesquiera tareas y trabajos pendientes (los "**Elementos Pendientes**") para finalizar las obras de cada Proyecto, así como supervisar al Contratista del Proyecto para facilitar la satisfactoria terminación de todos los trabajos.

(xiv) Coordinar los pagos parciales y finales al Contratista del Proyecto conforme al Contrato de Construcción y cualquiera de las otras partes conforme a los demás documentos de construcción, así como el acta de recepción y entrega de las obras correspondientes.

(xv) Ejercer como representante autorizado del Fideicomiso, todos y cada uno de los derechos y obligaciones del Fideicomiso, conforme al presente Contrato, y actuar en su representación según sea necesario o conveniente para cumplir con las obligaciones del Administrador conforme a lo previsto en este Contrato.

(xvi) Obligar al Contratista del Proyecto y a cualesquiera otras partes que contrate conforme a los Contratos Adicionales para cumplir con lo previsto en el presente Contrato a que sean responsables frente al Administrador y frente al Fideicomiso y los demás trabajos que hayan sido contratados sean entregados puntual y totalmente en los términos que hubieren sido contratados.

4.- Supervisión.- Brindar todos y cada uno de los servicios de supervisión y gerencia de obra directamente o a través de terceros, necesarios para el Proyecto cuidando en todo momento la relación tanto con el Contratista del Proyecto como con los proveedores de otros Contratos de Obra requeridos así como con los Directores Responsables de Obra (“DRO”) y corresponsables.

5.- Servicios Varios. Además del desarrollo, diseño y demás servicios de construcción señalados anteriormente, el Administrador se obliga a:

(i) Coordinar la presentación y solicitud ante compañías de servicios públicos y autoridades gubernamentales, y contratar en nombre del Fideicomiso con respecto a, contratos relativos a servicios públicos y drenaje del Proyecto correspondiente y auxiliar a cualquier arrendatario con dichas actividades si el arrendatario es responsable de procurar dichos servicios.

(ii) Coordinar con las diversas compañías de servicios públicos para la instalación de cualesquier servicios temporales y permanentes en el Terreno según lo requiera cada Proyecto.

(iii) Asistir a las reuniones relativas a cualquier etapa de los Proyectos.

(iv) Evaluar periódicamente el desempeño del Contratista del Proyecto y cualesquier partes bajo un documento relacionado con un Proyecto.

(v) En caso de una emergencia respecto de algún Proyecto, emprender cualquier acción que las circunstancias razonablemente requieran para proteger los intereses del Fideicomiso;

(vi) Obtener, en nombre y representación del Fideicomiso, cualesquiera estudios preliminares y finales en relación con el Proyecto.

6.- Terminación de la Construcción por parte del Administrador. El Administrador se encargará de verificar directamente o a través de terceros, que la totalidad del trabajo que se realice en relación con las construcciones para un determinado Proyecto, incluyendo todos los materiales y especificaciones utilizados conforme al Contrato de Construcción (o cualquier Contrato Adicional), se lleve a cabo:

(i) de acuerdo con los planos aprobados (incluyendo cambios menores y cualesquier reemplazos o correcciones de trabajos realizados en relación con las construcciones y materiales que se puedan requerir de conformidad con las mismas) y cualesquiera cambios aprobados según lo previsto en el Fideicomiso;

(ii) de acuerdo con todas las leyes aplicables correspondientes y demás requisitos previstos en este Contrato, el Contrato de Construcción y los demás documentos de construcción aplicables; y

(iii) libre de gravámenes y de materiales, mano de obra y equipo defectuoso en la fecha de terminación de obra establecida en el Programa de Obra (y con respecto a

cualesquier de los Elementos Pendientes, en la fecha en que se concluyan dichos elementos), en la medida que no se hubieren reparado, corregido o reemplazado de conformidad con los términos de este Contrato.

B.- OBTENCIÓN DE CRÉDITOS Y CUENTAS BANCARIAS.

1. Créditos.- El Administrador realizará el trámite y gestionará los créditos que sean necesario y que serán aprobados conforme a lo previsto en el Fideicomiso. Asimismo, el Administrador, para cada uno de los Proyectos, mantendrá registros separados sobre los financiamientos obtenidos y estará a cargo de la administración de los créditos y financiamientos correspondientes, debiendo avisar con suficiente tiempo de anticipación al Comité Técnico y al Fiduciario de todos y cada uno de los pagos de intereses y amortizaciones que deban realizarse bajo los mismos, así como la posible existencia, o existencia si no se pudo conocer antes, de causales de rescisión y aceleración de los créditos.

2.- Cuentas Bancarias.- Como parte de los Servicios, el Administrador administrará los recursos de las operaciones de los Proyectos y los que se requieran para la construcción de los Proyectos. A tal efecto, el Administrador mantendrá para cada Proyecto registros segregadas respecto de los recursos de obra y los ingresos obtenidos por arrendamiento u otras fuentes de ingreso aplicables a cada Proyecto.

El Administrador preparará conciliaciones bancarias y tratará con las instituciones de crédito en donde estén abiertas las Cuentas del Fideicomiso. El Administrador deberá mantener registros detallados de todas las operaciones realizadas (por ejemplo, depósitos, retiros, intereses generados, comisiones bancarias, etc.) y dichos registros estarán disponibles para la inspección según lo previsto en el Fideicomiso y en este Contrato. El Administrador se abstendrá de retirar fondos de las Cuentas del Fideicomiso para hacer pagos que no estén autorizados conforme a lo previsto en el Fideicomiso y este Contrato, según aplique.

Mediante el uso de hojas de firma, únicamente los funcionarios del Administrador que éste designe bajo su responsabilidad podrán retirar fondos de la Cuenta de Egresos del Fideicomiso; en el entendido de que el Administrador será responsable por los actos de dichas personas. Para poder ejercer sus facultades, dichas personas deberán actuar mancomunadamente con por lo menos otra persona autorizada.

C.- ADMINISTRACIÓN Y CONTABILIDAD.

El Administrador llevará a cabo la administración y contabilidad del Proyecto, por sí o a través de terceros. Preparará reportes de costos, ingresos, flujo de recursos y estados de resultados. Asimismo, coordinará la presentación de todos y cada uno de los reportes, devoluciones y declaraciones de impuestos que sean aplicables en el desarrollo de cada Proyecto.

1. Presupuestos; Contabilidad; Manejo de Recursos; Asuntos Financieros. El Administrador llevará a cabo lo siguiente:

(i) Prestar los servicios de contabilidad incluyendo sin limitar, servicios secretariales y de ingreso a cuentas contables, relativo a cada Proyecto.

(ii) Entregar reportes sobre los Proyectos, conforme a lo previsto en el Fideicomiso y en este Contrato.

(iii) mantener libros y registros sin errores y veraces que muestren los gastos y facturas, activos y deudas, y utilidades y pérdidas respecto de los Proyectos, todo de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados que sean aplicables a inmuebles con destino comercial, aplicados de manera consistente.

(iv) Administrar la Cuenta de Egresos.

(v) Realizar la cobranza y recibir los pagos que se adeuden respecto de los Proyecto. El Administrador hará esfuerzos diligentes para identificar y cobrar en nombre del Fideicomiso todas las cantidades que le adeuden sus deudores. Los recursos así cobrados deberán depositarse inmediatamente en la Cuenta de Ingresos del Fideicomiso.

(vi) Participar en revisiones de operaciones para analizar los ingresos y gastos del mes más reciente, incluyendo con respecto a los programas de arrendamiento de los Proyectos, y hacer recomendaciones sobre posibles mejorías. El Administrador preparará, entre otras cosas, estados de variaciones del desempeño de un Proyecto comparado con el desempeño del mismo en un período anterior.

2. Asuntos Fiscales. El Administrador preparará, por si o a través de terceros, declaraciones de impuestos, el pago de impuestos, la obtención de devoluciones de impuestos, etc. El Administrador obtendrá y revisará los recibos de todas las contribuciones, federales, estatales y municipales, relativas a los Proyectos, y hará que sean apropiadamente procesados y pagados antes de su fecha de vencimiento.

Siempre y cuando existan fondos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, el Administrador pagará los impuestos y las demás contribuciones fiscales que se adeuden antes de incurrir en multas y recargos.

En caso de que los fondos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso sean insuficientes para pagar las cantidades que se adeuden conforme a esta Sección, el Administrador lo notificará al Comité Técnico, con objeto de que éste último tome las medidas oportunas para transmitir los recursos que se requieran.

D.- ARRENDAMIENTOS Y ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS

Con relación a los Proyectos, el Administrador realizará lo siguiente:

1. Administración de Arrendamientos

(i) Mercadear los Proyectos para su arrendamiento.

(ii) Conducir las negociaciones relativas a, y celebrar y firmar, cualesquiera contratos de arrendamiento, modificaciones o extensiones a los mismos de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso y en este Contrato.

El Administrador hará sus mejores esfuerzos para arrendar todo el espacio que esté disponible en cada Proyecto durante la vigencia de este Contrato, y sus responsabilidades también incluirán mejorar la coordinación con los arrendatarios, ser vínculo con las autoridades y los arrendatarios y actividades similares.

(iii) Cobrar las rentas y otras cantidades que adeuden los arrendatarios. El Administrador depositará rápidamente en la Cuenta de Ingresos del Fideicomiso que correspondan todas las rentas, depósitos de seguridad o garantía que entreguen los arrendatarios y cualesquiera otros ingresos que se relacionen con los arrendamientos que no hayan sido pagados. El Administrador entablará las acciones legales y seguirá los procedimientos legales que correspondan para (a) cobrar las rentas y cualesquiera otras cantidades relativas a los arrendamientos de los Proyectos, (b) desahuciar a los arrendatarios o a las personas que corresponda de los locales arrendados, y (c) terminar cualquier arrendamiento debido al incumplimiento del arrendatario correspondiente.

2.- Seguridad, Mantenimiento y Operación. En relación con cada Proyecto, el Administrador realizará lo siguiente:

(i) Previa aprobación del presupuesto correspondiente, hacer que se hagan todas las reparaciones, reemplazos y trabajos de mantenimiento respecto de cada Proyecto de modo que el mismo se mantenga limpio y en buenas condiciones, así como hacer que las mejoras, trabajos de construcción, y los cambios y adiciones al Proyecto (incluyendo mejoras al activo fijo (*capital improvements*)).

(ii) Negociar y celebrar los contratos para la dotación al Proyecto de todos los servicios, incluyendo electricidad, gas, agua, vapor, teléfono, limpieza, seguridad, exterminio de insectos, elevadores, escaleras eléctricas, mantenimiento de calderas, jardinería y cualesquier otro servicio que el Administrador de buena fe considere conveniente para asegurar que el Proyecto permanezca limpio y en buenas en condiciones así como correctamente reparado y operado. En el entendido de que cualquier servicios que no sean de los acostumbrados para naves e inmuebles de uso industrial deberán ser autorizados previamente de acuerdo a lo previsto en el Fideicomiso.

(iii) Comprar todos los materiales y suministros que el Administrador de buena fe considere necesario para reparar, mantener y operar los Proyectos de manera apropiada y conforme a las disposiciones de este Contrato.

3.- Otros Servicios. El Administrador prestará los siguientes Servicios:

(i) Obtendrá los seguros para los Proyectos, por las cantidades y con la cobertura que el Administrador considere conveniente, a menos que el Comité Técnico señale otra cosa; y

(ii) En general, prestar aquellos otros servicios relativos o incidentales a los Proyectos, según el Comité Técnico lo solicite de tiempo en tiempo.

E.- APROBACIONES.

En todo caso, en la prestación de los Servicios, el Administrador deberá obtener las autorizaciones correspondientes por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, conforme a la facultades de cada uno de ellos, de acuerdo a lo previsto en el Fideicomiso.

Anexo "B"

Organigrama del Administrador

Organigrama del Administrador a la fecha de este Contrato:

Nombre	Puesto
Rodolfo Gerardo Balmaceda García	Director General
Alejandro Ituarte Egea	Director de Estrategia de Negocios
Roque Alonso Trujillo Quintana	Director de Desarrollo de Negocios
Juan Carlos Talavera De Noriega	Director Comercial
Daniel Roberto Trujillo Quintana	Director de Desarrollo
Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano	Director Regional

Anexo “C”

Ejemplo del cálculo del Incentivo por Desempeño

Un ejemplo ilustrativo de la mecánica de cálculo del Incentivo por Desempeño se indica a continuación:

KPIs	Unidad	Peso (%)	Objetivo	Mínimo	Logrado	%	Total
Inversión en desarrollo							
Desarrollo de infraestructura	m ²	35%	10 m ²	4 m ²	10 m ²	100%	35
Desarrollo de edificios	m ²	30%	10 m ²	4 m ²	10 m ²	100%	30
Estabilización							
Renta de edificios	m ²	15%	10 m ²	4 m ²	10 m ²	100%	15
Ocupación (mismas tiendas)	%	10%	90%	85%	90%	100%	10
Administración							
Crecimiento ION (mismas tiendas)	%	10%	2%	0.8%	2%	100%	10
Total¹		100%					\$100

Donde se toman los siguientes supuestos:

- 1.- El Comité Técnico determinó un Incentivo por Desempeño para el año calendario que equivale a \$100.
- 2.- El Comité Técnico determinó los valores objetivo y el peso que cada uno tiene sobre el total del Incentivo por Desempeño.
- 3.- En este ejemplo los KPIs fueron cumplidos al 100% lo que dio como resultado un Incentivo por Desempeño equivalente al máximo aprobado (\$100).
- 4.- El valor establecido como “Mínimo” será considerado como el valor base requerido para acceder al Incentivo de Desempeño, en el entendido de que si el valor logrado es menor al Mínimo, no se considerará ningún Incentivo.

Anexo “D”

Mecánica de entrega de los CBFIs correspondientes al Bono de Socios Fundadores

Sujeto a las condiciones establecidas en este Contrato, la mecánica de entrega de los CBFIs correspondientes al Bono de Socios Fundadores se hará de la siguiente manera:

La entrega de los CBFIs correspondientes al Bono del Fundador se hará de la siguiente forma:

	4° Aniversario	5° Aniversario	6° Aniversario	7° Aniversario	8° Aniversario	
CBFIs (base)	Base para el Cálculo del Bono de Socios Fundadores					
Bono (%)	1.10%	1.10%	1.10%	1.10%	1.10%	5.50%

Anexo “E”

Ejemplo del cálculo de la Protección en Caso de Cambios de Gestión Operativa.

Un ejemplo numérico ilustrativo de la mecánica de cálculo para la Protección en Caso de Cambio de Control o de Gestión Operativa se incluye a continuación:

Pagos realizados al Administrador	2018
Presupuesto de Costos y Gastos de Operación	100

Proyección	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Proyección a 4 años	100	100	100	100	400

Supuestos	
Supuesto de Presupuesto de Costos y Gastos de Operación y Reembolsos para 2018	100

Anexo 2

Integración del Comité Técnico y de los Comités Auxiliares

Inicialmente, el Comité Técnico estará integrado por las personas que se indican en la siguiente tabla:

Miembro	Sexo	Edad	Suplente	Sexo	Edad	Cargo
Rodolfo Gerardo Balmaceda García	M	59	Juan Carlos Talavera de Noriega	M	45	Presidente
Roque Alonso Trujillo Quintana	M	42	Daniel Roberto Trujillo Quintana	M	39	Miembro
Alejandro Ituarte Egea	M	44	Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano	M	35	Miembro
Javier Fernández Guerra (*)	M	61	Enrique Estevez Alverde (*)	M	62	Miembro
Iga Maria Wolska (*)	F	34	José Antonio Martí Cotarelo	M	63	Miembro
José Luis Guerrero Álvarez (*)	M	74	Vicente Saisó Alva (*)	M	44	Miembro
Cynthia Salierup Río de la Loza (*)	F	45	Mariángela Garza Amador (*)	F	45	Miembro
Romualdo Segovia Serrano			Héctor Flores Senties			Secretario

(*) *Consejero Independiente*

Comité de Inversiones

Inicialmente, el Comité de Inversiones se integra como sigue:

Comité de inversiones	Carácter	Cargo
Javier Fernández Guerra	Independiente	Presidente
Alejandro Ituarte Egea	Patrimonial	Miembro
Roque Alonso Trujillo Quintana	Patrimonial	Miembro

Comité de Prácticas Societarias

Inicialmente, el Comité de Prácticas Societarias se Integrará como sigue:

Comité de Prácticas Societarias	Carácter	Cargo
José Luis Guerrero Álvarez	Independiente	Presidente
Cynthia Salierup Río de la Loza	Independiente	Miembro
Enrique Estevez Alverde	Independiente	Miembro

Comité de Auditoría

Inicialmente, el Comité de Auditoría se Integrará como sigue:

Comité de Auditoría	Carácter	Cargo
Mariángela Garza Amador	Independiente	Presidente
Vicente Saisó Alva	Independiente	Miembro
Iga Maria Wolska	Independiente	Miembro

Comité de Nominaciones

Inicialmente, el Comité de Nominaciones se integrará como sigue:

Comité de Nominaciones	Carácter	Cargo
Javier Fernández Guerra	Independiente	Presidente
Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano	Patrimonial	Miembro
Alejandro Ituarte Egea	Patrimonial	Miembro

Actinver

Anexo 3

Honorarios del Fiduciario

Handwritten annotations on the title 'Honorarios del Fiduciario':

- A large handwritten letter 'A' is written above the title.
- A large handwritten letter 'B' is written to the right of the title.
- A large handwritten letter 'C' is written below the title.
- A large handwritten letter 'D' is written to the left of the title.
- A large handwritten letter 'E' is written below the title.

Actinver

Handwritten signature or mark.

Anexo 3

Honorarios del Fiduciario

(a) Honorarios por la aceptación del cargo, la cantidad de **\$150,000.00 (Ciento cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), más el correspondiente IVA**, dicha cantidad deberá ser pagada, en una sola exhibición, al momento de la firma del Fideicomiso.

(b) Honorario Anual por la Administración Fiduciaria, la cantidad de **\$420,000.00 (Cuatrocientos veinte mil pesos 00/100 M.N.), más el correspondiente IVA**.

Dicha cantidad será pagadera con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o directamente por el fideicomitente, por semestres anticipados dentro de los 10 (diez) días hábiles anteriores al inicio del semestre, en el entendido que el primer semestre se pagará a la firma del contrato de Fideicomiso en una sola exhibición.

(c) Honorarios por Convenios Modificatorios será cotizado por separado.

(d) Honorarios por la firma de cualquier documento legal, público o privado y por el otorgamiento de poderes, escritura o cualquier acto que se le instruya al Fiduciario en cumplimiento de los fines del fideicomiso la cantidad de **\$5,000.00 (Cinco mil pesos 00/100 M.N.), más el correspondiente IVA**, pagaderos a más tardar dentro de los siguientes 15 (quince) días hábiles a la fecha de firma de los documentos correspondientes, en una sola exhibición.

(f) Gastos Adicionales relacionados con la Transacción: **Al costo**.

Por la extinción del Fideicomiso el Fiduciario no cobrará comisión alguna.

Los honorarios del Fiduciario establecidos en la presente propuesta, no incluyen la realización de: (I) Emisiones de CBFIs Adicionales a la Emisión Inicial o (ii) la realización de emisiones de valores diferentes a los CBFIs. Por lo anterior, en caso de que se pretendan realizar actos diferentes a los previstos en la presente propuesta, los honorarios que deberán cubrirse al Fiduciario por su participación, serán presentados en una nueva propuesta, los cuales serán acordados por el fideicomitente y el Fiduciario atendiendo a las condiciones y términos de cada caso en particular.

Todos los honorarios del Fiduciario causan el Impuesto al Valor Agregado de conformidad con las leyes de la materia.

El Fiduciario podrá cobrar todos los servicios bancarios y/o financieros que en su momento se llegaren a generar con motivo de la operación del Fideicomiso o para el mejor cumplimiento de los fines del Fideicomiso, serán con cargo al patrimonio del mismo,

cargando por ese concepto el importe de la tarifa vigente en el momento que se requiera del servicio (según sea el caso).

El Fiduciario se reserva el derecho de actualizar sus honorarios en forma anual, en la misma proporción en que se incremente el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Banco de México o el organismo que lo sustituya para tales efectos.

El fideicomitente y los fideicomisarios en este acto 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 los fondos del Patrimonio del Fideicomiso no resulten suficientes el fideicomitente se obliga a cubrir los honorarios aquí establecidos.

El fideicomitente y los fideicomisarios mediante la celebración del presente 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 el fideicomitente y el fideicomisario 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 a los artículos 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 (TIIE) a plazo de 28 (veintiocho) días, 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 naturales 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 veintiocho días naturales después, el segundo período de intereses iniciará el día en que haya vencido el Período de Intereses inmediato anterior y concluirá veintiocho días naturales 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).

Todos los honorarios que el Fiduciario tenga derecho a recibir conforme a lo anteriormente señalado y en relación con el cumplimiento de sus deberes y obligaciones, con motivo de la defensa del Patrimonio del Fideicomiso y con el cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso, serán cubiertos en los términos pactados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso conforme lo establecido en el Fideicomiso.

Anexo 4

Formato "Programa Libre de Papel"

FIDEICOMISO F 3218

El Programa "LIBRE DE PAPEL" del Grupo Financiero Actinver le permite consultar su estado de cuenta mensual a través de la página de Internet sin que medie un envío postal a su domicilio.

Las Ventajas de este Programa son:

- Confidencialidad
- Seguridad
- Facilidad de Acceso

CONSENTIMIENTO

Al aceptar la modalidad contenida en el presente, Usted está de acuerdo en no recibir los estados de cuenta correspondientes de la cuenta abierta al amparo del Contrato de Intermediación Bursátil ligado a su Contrato de Fideicomiso, de manera impresa en papel, a través del envío postal. En virtud de lo anterior, Usted podrá tener acceso a la información de su estado de cuenta a través de medios electrónicos, en particular a través de la siguiente página de Internet www.actinver.com (la "Página") siempre que no revoque el presente consentimiento de forma expresa y por escrito a Grupo Financiero Actinver.

En ese orden de ideas si Usted desea volver a recibir sus estados de cuenta impresos mediante envío por servicio de correo postal, le rogamos lo informe de manera expresa y fidedigna, enviando su instrucción al domicilio al calce de este documento, para que esa nueva orden se aplique a partir del mes inmediato siguiente a la fecha en la que conste el aviso correspondiente.

Le informamos que los estados de cuenta impresos a través de la presente página de Internet de Actinver son válidos como comprobantes fiscales en términos de las leyes aplicables, sin embargo, Usted podrá solicitar una copia impresa en papel de cualquier estado de cuenta que haya consultado al domicilio al calce.

Actinver no será responsable en caso de que la información relativa a sus estados de cuenta no sea recibida por Usted debido a casos fortuitos, de fuerza mayor, fallas del sistema de cualquiera de las partes, interrupción en los sistemas de comunicación en línea, o cualquier otra causa fuera del control del Grupo Financiero Actinver. En cualquiera de las situaciones anteriores, Usted deberá comunicarse al Departamento Fiduciario para obtener atención requerida, toda vez que cualquier inconformidad respecto a los movimientos que se hubieran plasmado en ese estado de cuenta, debe ser presentada en un período no mayor a sesenta días naturales siguientes a la fecha de corte de ese mismo estado de cuenta, ya que de lo contrario se entenderán aprobados por Usted.

El presente escrito se emite en estricto apego a la cláusula sextoagésima sexta del Contrato de Intermediación Bursátil sin perjuicio de las disposiciones legales y/o normativas aplicables.

Aceptamos los términos y condiciones

No acepto los términos y condiciones

ROQUE A. TORALBA BARRERA ALEJANDRO MARTINEZ BESA

POR: UPSITE MÉXICO, S.A.P.I DE C.V.

Representado en este acto por:

ROQUE A. TORALBA BARRERA LONDOÑO HERNÁNDEZ BARRERA

POR: OPERADORA UPSITE, S.A.P.I DE C.V.

Representado en este acto por:

CORREOS ELECTRONICOS:

0

Guillermo González Camarena 1200 piso 9 Y 10 Col. Ciudad Santa Fe México, D.F. 01210, Del. Álvaro Obregón. Teléfono 11 03 66 00 extensiones 5616, 5611, 5625, 5619, 5617, 5902, 5626, 5727 y 5610 o al Fax 11 03 67 55 ó al 01800 705 5555 llamando desde el interior de la República (*) Solicitar al operador transferir llamada al Departamento Fiduciario.

Anexo 5

Personas facultadas para girar instrucciones al Fiduciario

I. Por el Fideicomitente

Los que suscriben, en nuestro carácter de representantes legales, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, se indica al Fiduciario que se faculta a que las instrucciones que dirija Upsite México, S.A.P.I de C.V. al Fiduciario deberán ser suscritas por al menos una de las siguientes personas ("Personas Autorizadas"):

Nombre	Firma
***	<hr/>
***	<hr/>
***	<hr/>
***	<hr/>

Derivado de lo anterior, se adjunta al presente copia de las identificaciones oficiales vigentes de las Personas Autorizadas; así mismo, se indica al Fiduciario que la firma autógrafa que aparece en la presente al lado de las Personas Autorizadas, es la firma con la que se ostentan y que el Fiduciario quedará libre de cualquier responsabilidad siempre que siga cualquier instrucción girada por las Personas Autorizadas.

II. Por el Administrador

Los que suscriben, en nuestro carácter de representantes legales, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, se indica al Fiduciario que se faculta a que las instrucciones que dirija Operadora Upsite, S.A.P.I de C.V. al Fiduciario deberán ser suscritas por al menos una de las siguientes personas ("Personas Autorizadas"):

Nombre	Firma
***	<hr/>

[***]

[***]

[***]

Derivado de lo anterior, se adjunta al presente copia de las identificaciones oficiales vigentes de las Personas Autorizadas; así mismo, se indica al Fiduciario que la firma autógrafa que aparece en la presente al lado de las Personas Autorizadas, es la firma con la que se ostentan y que el Fiduciario quedará libre de cualquier responsabilidad siempre que siga cualquier instrucción girada por las Personas Autorizadas.

II. Por el Representante Común

Los que suscriben en nuestro carácter de representantes legales, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, se indica al Fiduciario que se faculta a que las instrucciones que dirija CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple al Fiduciario deberán ser suscritas por al menos una de las siguientes personas ("Personas Autorizadas"):

Nombre

Firma

[***]

[***]

[***]

Derivado de lo anterior, se adjunta al presente copia de las identificaciones oficiales vigentes de las Personas Autorizadas; así mismo, se indica al Fiduciario que la firma autógrafa que aparece en la presente al lado de las Personas Autorizadas, es la firma con la que se ostentan y que el Fiduciario quedará libre de cualquier responsabilidad siempre que siga cualquier instrucción girada por las Personas Autorizadas.

En caso de modificación de algún término de la presente autorización de firmas (incluyendo sin limitar, y de manera especial, el nombramiento o remoción de Personas Autorizadas), se deberá

Handwritten signatures and initials in black ink on the right side of the page, including a large signature at the top, a signature in the middle, and initials 'A' at the bottom.

comunicar al Fiduciario y enviar a este último, una nueva carta que haga constar dichas modificaciones; en el entendido de que mientras no se entregue la nueva carta de autorización de firmas, según sea el caso, el Fiduciario podrá llevar a cabo y ejecutar, sin responsabilidad alguna, las instrucciones que le sean entregadas por las Personas Autorizadas al momento facultadas.

Actinver

Anexo 6

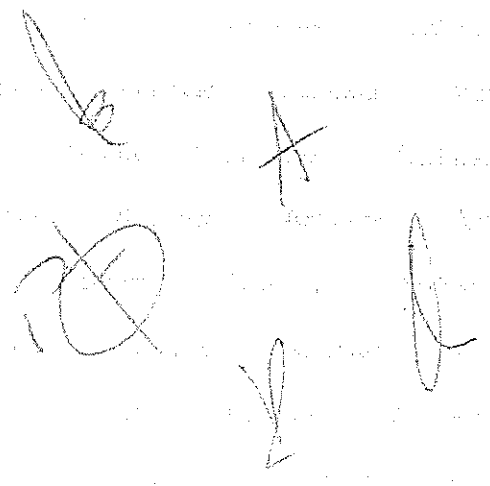
Honorarios del Representante Común

Honorario Inicial	
Por implementación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios	\$120,000.00
Honorario Anual Administración	
Por la Emisión Inicial	\$420,000.00
Por Emisiones Subsecuentes	\$350,000.00

Actinver

Anexo 7

Formato de Fideicomiso Puente



Handwritten signatures and initials in the top right section of the document, including a large signature, the letter 'A', and other scribbles.



Large, faded watermark of the word "Actinver" in the center of the page.



Handwritten signature and initials in the bottom right section of the document.

CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CIB/3027

BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
ACTUANDO COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE
ADMINISTRACIÓN NÚMERO 3218

como

FIDEICOMITENTE

y

CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple

como

FIDUCIARIO

con la comparecencia de

OPERADORA UPSITE S.A.P.I. DE C.V.

14 de junio de 2018

CONTENIDO

ANTECEDENTES.....	5
DECLARACIONES	6
CLÁUSULAS	13
CLÁUSULA I. DEFINICIONES.....	13
CLÁUSULA II. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO.	15
CLÁUSULA III. APORTACIÓN INICIAL.....	15
CLÁUSULA IV. ACEPTACIÓN DEL CARGO DE FIDUCIARIO.....	15
CLÁUSULA V. PARTES DEL FIDEICOMISO.....	16
CLÁUSULA VI. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.....	16
CLÁUSULA VII. FINES DEL FIDEICOMISO.....	17
CLÁUSULA IX. REINTEGRACIÓN.....	18
CLÁUSULA X. CUENTAS.....	18
CLÁUSULA XI. INVERSIONES.....	20
CLÁUSULA XII. DISPOSICIONES LEGALES.....	23
CLÁUSULA XIII. PROHIBICIONES LEGALES.....	24
CLÁUSULA XIV. FACULTADES DEL FIDUCIARIO.....	27
CLÁUSULA XV. ESTÁNDAR DE CONDUCTA.....	27
CLÁUSULA XVI. RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.....	27
CLÁUSULA XVII. DEFENSA DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.....	28
CLÁUSULA XVIII. SUSTITUCIÓN DEL FIDUCIARIO	28
CLÁUSULA XIX. RENUNCIA DEL FIDUCIARIO.....	29
CLÁUSULA XX. INSTRUCCIONES AL FIDUCIARIO.....	29
CLÁUSULA XXI. INDEMNIZACIÓN AL FIDUCIARIO.....	33
CLÁUSULA XXII. HONORARIOS DEL FIDUCIARIO.....	34
CLÁUSULA XXIII. VIGENCIA.....	34
CLÁUSULA XXIV. DOMICILIOS Y COMUNICACIONES.....	35
CLÁUSULA XXV. MODIFICACIONES.....	36
CLÁUSULA XXVI. SUCESORES Y CESIONARIOS.....	36
CLÁUSULA XXVII. INTEGRIDAD Y DIVISIÓN.....	36
CLÁUSULA XXIX. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN.....	37
CLÁUSULA XXX. LISTA DE PERSONAS RESTRINGIDAS.....	37
CLÁUSULA XXXI. ANTICORRUPCION Y ANTI LAVADO DE DINERO.....	37

CLÁUSULA XXXII. FATCA Y CRS..... 37

LISTA DE ANEXOS

Anexo A	Descripción del Portafolio de Oportunidades de Inversión inicial
Anexo B	Instrucciones del Comité Técnico de Fibra Upsite
Anexo C	Honorarios del Fiduciario
Anexo D	Copia de los Convenios de Adhesión
Anexo E	Copia de los Contrato de Promesa de Adhesión

CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO CIB/3027 DE FECHA 14 DE JUNIO DE 2018 (INDISTINTAMENTE EL “CONTRATO” O EL “FIDEICOMISO PUENTE”), que celebran:

1. Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración de fecha 12 de junio de 2018, identificado con el número 3218 (“Fibra Upsite”), en su carácter de fideicomitente (el “Fideicomitente”), representado en este acto por sus delegados fiduciarios Karla Ivette Ruiz Barreto y Sergio Bruno Camarena Gómez; y
2. CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario (“Fiduciario Puente”), representado en este acto por sus delegados fiduciarios, Mara Patricia Sandoval Silva y Ricardo Antonio Rangel Fernández MacGregor;

Con la comparecencia de:

1. Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V. (el “Administrador”), representada en este acto por sus representantes legales Rodolfo Gerardo Balmaceda García y Roque Alonso Trujillo Quintana.

al tenor de los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas:

ANTECEDENTES

- I. Con fecha 12 de junio de 2018, se constituyó el Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el No. 3218 (“Fibra Upsite”). Fibra Upsite tiene como finalidad primordial el desarrollo y construcción y la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes arrendados, dentro de México, de acuerdo a lo establecido en dicho contrato de fideicomiso; así como para que el fiduciario de Fibra Upsite emita certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”) con derechos sobre el Patrimonio de Fibra Upsite y lleve a cabo la oferta pública de los mismos (la “Oferta Pública”).
- II. El Patrimonio de Fibra Upsite consistirá primordialmente de bienes inmuebles aportados y adquiridos para ser desarrollados y construidos o para ser destinados al arrendamiento, todo ello dentro de México.
- III. Dentro de los CBFIs a inscribir en el Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en virtud de la Oferta Pública, se prevé que 17,409,303 (diecisiete millones cuatrocientos nueve mil trescientos tres) estén reservados para los Propietarios iniciales de los Bienes Inmuebles Aportados a la Fibra Upsite.
- IV. El fiduciario de Fibra Upsite celebró, previa aprobación del Comité Técnico de Fibra Upsite, convenios de adhesión y contratos de promesa de adhesión sujetos a condiciones

resolutorias con los Propietarios iniciales que deseen aportar a Fibra Upsite bienes inmuebles para su desarrollo, construcción, renta y venta a cambio de CBFIs (los "Convenios de Adhesión" y "Contratos de Promesa de Adhesión"). En virtud de la celebración de los Convenios de Adhesión y Contratos de Promesa de Adhesión, los Propietarios iniciales consienten que los CBFIs pactados como contraprestación sean aportados, sujeto a los términos del presente Contrato, por el fiduciario de Fibra Upsite al presente Fideicomiso Puente, hasta en tanto se eleve la transmisión de la propiedad de los inmuebles respectivos a escritura pública. Los Bienes Inmuebles que constituyen el Portafolio de Oportunidades de Inversión inicial o portafolio inicial son los siguientes:

Bien Inmueble	Contraprestación Pactada en CBFIs
NORESTE I	4,591,179
NORTE I	2,470,488
BAJÍO I	1,714,536
CENTRO I (A)	2,947,966
CENTRO I (B)	3,190,539
CENTRO II	2,494,595

Las descripciones de cada uno de los Bienes Inmuebles que constituyen el Portafolio de Oportunidades de Inversión inicial se incluyen en el Anexo A al presente Contrato, y una copia simple de los Convenios de Adhesión y de los Contratos de Promesa de Adhesión se acompaña al presente instrumento, como Anexo D y Anexo E, respectivamente.

DECLARACIONES

I. Declara el Fideicomitente, por conducto de sus delegados fiduciarios:

- a) Es una institución de banca de múltiple, válidamente constituida y legalmente existente conforme a las leyes de México, como se acredita en la escritura pública número 69,375 de fecha 15 de noviembre de 2006, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Javier Gutiérrez Silva, titular de la notaría pública número 147 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio electrónico mercantil número 357,980 el día 08 de enero de 2007.
- b) Que cambió su denominación a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en 2010, como se acredita en la escritura pública número 35,694 de fecha 1 de marzo de 2010, otorgada ante la fe del Lic. Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, titular de la notaría pública número 201 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedo debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el Folio Mercantil número 357980, el día 15 de abril de 2010.

- c) Sus delegados fiduciarios cuentan con los poderes y facultades suficientes para obligarlo conforme al presente Contrato, según consta en las escrituras públicas número 98,549 y 96,899, de fechas 29 de noviembre de 2016 y 4 de marzo de 2015, respectivamente, otorgadas ante la fe del Licenciado Joaquín Talavera Sánchez, titular de la Notaría Pública número 50 del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), cuyos primeros testimonios quedaron inscritos en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México) el 26 de enero de 2017 y 24 de marzo del 2015., respectivamente, en el folio mercantil número 357980, mismas facultades que a la fecha de firma del presente Contrato no les han sido revocadas, modificadas, suspendidas o, en forma alguna, limitadas.
- d) El Fideicomitente celebró con cada uno de los Propietarios iniciales, los Convenios de Adhesión y los Contratos de Promesa de Adhesión sujetos a condiciones resolutorias, con motivo de la transmisión de los Bienes Inmuebles que se mencionan en el Antecedente IV del presente Fideicomiso Puente; en el entendido que el Convenio de Adhesión relativo al inmueble identificado en dicho Antecedente como Centro I (B), está pendiente de celebración a esta fecha.
- e) Comparece para constituir el presente Fideicomiso Puente, mediante la aportación de los CBFIs que corresponden a cada uno de los Propietarios iniciales, en términos de los Convenios de Adhesión y de los Contratos de Promesa de Adhesión descritos en el inciso anterior, de conformidad con las instrucciones recibidas por el Comité Técnico de Fibra Upsite de fecha 12 de junio de 2018, documento que en copia simple se adjunta al presente como Anexo B.
- f) Los CBFIs serán válidamente emitidos para ser entregados a los Propietarios iniciales de forma electrónica como contraprestación de los Bienes Inmuebles que se detallan en el Antecedente IV.
- g) A esta fecha no existe y, a su leal saber y entender, no tiene conocimiento de que exista amenaza de que vaya a iniciarse, alguna acción, demanda, reclamación, requerimiento o procedimiento ante cualquier tribunal, dependencia gubernamental, árbitro u órgano jurisdiccional sobre el Fideicomitente: (i) que afecte la legalidad, validez o exigibilidad del presente contrato; (ii) que impida la consumación de cualquiera de las operaciones contempladas en el presente o en cualquier otro documento; (iii) que pudiere afectar su capacidad para cumplir con sus obligaciones derivadas del presente contrato; y (iv) no tiene conocimiento de algún hecho o circunstancia que pueda dar pie a algún procedimiento de esta naturaleza
- h) El Fiduciario le ha explicado en forma inequívoca el valor y consecuencias legales de este contrato y de los demás preceptos legales que se transcriben en el clausulado del presente, incluyendo lo señalado en el inciso b) de la fracción XIX del artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito (“LIC”).

- i) Acepta que el Fiduciario no le ha brindado asesoría en materia fiscal, legal o contable encaminada a la toma de acciones o decisiones respecto de la constitución y funcionamiento del presente Contrato.
- j) Las declaraciones contenidas en el presente no tienen la intención de ser propias del Fideicomitente sino únicamente respecto de y actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario de Fibra Upsite, de conformidad con la instrucción que ha quedado agregada al presente.
- k) (i) La celebración de este Contrato, (ii) el Fideicomiso Puente que se constituye respecto de los bienes y derechos cuya propiedad o titularidad aporta a la fecha de este Contrato al Fiduciario Puente para su integración al Patrimonio del Fideicomiso Puente conforme a este Contrato, y (iii) el cumplimiento de sus obligaciones conforme a este Contrato, incluyendo la celebración de cualquier convenio, contrato, instrumento o documento adicional conforme a los términos de este Contrato, (1) no contravienen ni resultan en incumplimiento alguno los términos de Fibra Upsite, cualquier ley, regla, reglamento, norma, decreto, orden, resolución o sentencia vigente emitida por cualquier tribunal o Autoridad Gubernamental que le sea aplicable, y (2) no resultará en el vencimiento anticipado o terminación de cualquiera de sus obligaciones por cualquier contraparte respecto de dichas obligaciones.
- l) No existe acción alguna en curso de la que tenga conocimiento que pueda afectar, de manera significativa y adversa, los bienes y derechos que aporta al Patrimonio del Fideicomiso Puente, la validez, efecto vinculante o exigibilidad de este Contrato, así como los derechos o recursos del Fiduciario o de los Propietarios iniciales conforme a este Contrato y la legislación aplicable.
- m) Reconoce y está consciente que el Fiduciario Puente no conoce ni debe conocer los términos y condiciones de aquellos convenios, contratos, instrumentos o documentos relacionados con y derivados de este Contrato, que no hayan sido o sean celebrados o suscritos por el Fiduciario; por lo que el Fiduciario Puente no es ni será responsable de forma alguna respecto de la veracidad, legitimidad, autenticidad o legalidad de dichos convenios, contratos, instrumentos o documentos, y que el Fiduciario Puente, salvo que sea parte de los mismos, no se encuentra obligado en forma alguna bajo los términos y condiciones de dichos convenios, contratos, instrumentos o documentos. Asimismo, en el caso exclusivamente del Fideicomitente reconoce que, la responsabilidad respecto de la legitimidad, autenticidad y legalidad de los convenios, contratos, instrumentos o documentos en lo que el Fideicomitente haya participado de manera directa mencionados en este párrafo es responsabilidad directa y exclusiva del Fideicomitente.
- n) Reconoce y conviene que la celebración de este Contrato lo obliga a entregar al Fiduciario Puente de forma anual la actualización de la información que le ha sido solicitada por dicho Fiduciario Puente a efecto de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 115 de la LIC y demás disposiciones reglamentarias y políticas internas del Fiduciario (identificadas

como “Know Your Customer” o “KYC). El Fideicomitente reconoce que la falta de entrega de la información o documentación que el Fiduciario razonablemente le requiera y sea necesaria para mantener actualizados sus archivos para cumplir con las políticas KYC y las disposiciones de la LIC y la regulación bancaria aplicable para la prevención del lavado de dinero, faculta al Fiduciario a no llevar a cabo ninguna instrucción girada a su cargo hasta en tanto no se le entreguen los documentos e información respectiva a fin de evitar que el Fiduciario incurra en algún tipo de incumplimiento frente a las autoridades regulatorias, sea multado o se vea afectado en algún riesgo reputacional.

- o) En términos de lo establecido por el Artículo 17 de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, en este acto cada uno manifiesta que no llevará a cabo actividades vulnerables a través de, o como consecuencia de la celebración de este Contrato.
- p) Ninguna información o documento entregado al Fiduciario para procurar la celebración del presente Fideicomiso contiene dato erróneo alguno, ni omite un hecho significativo o cualquier otro dato que tenga el efecto de inducir al Fiduciario Puente a llegar a conclusiones erróneas respecto de su consentimiento para la celebración del presente Fideicomiso.
- q) El Fideicomitente, con la firma del presente contrato, autoriza expresa e irrevocablemente, en términos del artículo 28 de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia, a que el Fiduciario Puente a su cargo y costa realice, desde la constitución del presente Fideicomiso y en cualquier tiempo durante la vigencia del presente, cuantas consultas estime pertinente a la o las sociedad(es) de información crediticia que opere(n) en México, respecto del Fideicomitente.
- r) Reconoce y acepta que en cumplimiento al artículo 115 de la LIC, el Fiduciario Puente deberá de suspender inmediatamente el desempeño de sus servicios con aquellos clientes que se encuentren en los listados de personas restringidas (la “Lista de Personas Restringidas”), las cuales serán comunicadas de forma periódica al Fiduciario por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (“SHCP”). Respecto a esto, el Fideicomitente reconoce y acepta que en el caso de que se encuentre en dicha Lista de Personas Restringidas, el Fiduciario deberá de cesar el cumplimiento de sus servicios y reportar dicha situación a la SHCP.
- s) En cumplimiento a lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares (“LFPDPPP”), el Fiduciario Puente, le ha informado que los datos obtenidos en virtud del servicio que celebran con el Fiduciario Puente serán tratados de manera confidencial a través de los sistemas provistos para tales efectos y serán usados para la operación y registro de los servicios que hubiesen contratado. Asimismo, reconoce que de ser procedentes podrá limitar el uso o divulgación de sus datos o ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición que le concede la LFPDPPP mediante solicitud realizada al Fiduciario en el domicilio señalado en el presente Fideicomiso. Por

otro lado, el Fiduciario le ha informado que tienen derecho a iniciar un Procedimiento de Protección de Datos ante el Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales (INAI) dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha en que reciba la respuesta del Fiduciario o a partir de que concluya el plazo de 20 (veinte) días contados a partir de la fecha de recepción de su solicitud y que cualquier modificación al presente aviso les será notificada mediante un comunicado por escrito enviado a su domicilio. Por último les informó que tratándose de solicitudes de acceso a datos personales, procederá la entrega previa acreditación de la identidad correspondiente, en el entendido que los plazos antes referidos podrán ser ampliados una sola vez por un periodo igual, siempre y cuando así lo justifiquen las circunstancias del caso. CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, podrá negar el acceso a los datos personales, o bien, a realizar la rectificación o cancelación o conceder la oposición al tratamiento de los mismos, en los supuestos establecidos en la LFPDPPP.

- t) El Fiduciario Puente le ha informado que su aviso de privacidad de datos personales se encuentra disponible en el sitio web www.cibanco.com.mx y que se entenderá que el Fideicomitente consiente tácitamente el tratamiento de sus datos mientras no manifiesten su oposición.

II. Declara el Fiduciario Puente, por conducto de sus delegados fiduciarios:

- a) Es una institución de banca de múltiple, válidamente constituida y legalmente existente conforme a las leyes de México, como se acredita en la escritura pública número 57,840 de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, titular de la notaría pública número 1 de la hoy Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio electrónico mercantil número 384,235 el día 25 de julio de 2008 y está debidamente autorizada para actuar como fiduciario conforme al presente Fideicomiso.
- b) Que por escritura pública número 111,339, de fecha 23 de abril de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, titular de la notaría pública número 121 de la hoy Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la hoy Ciudad de México en los folios mercantiles números 66,277 y 384,235 con fecha 23 de abril de 2014, se hizo constar la fusión de la institución denominada The Bank of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como fusionante y la institución denominada CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como fusionada, así como el cambio de denominación de la Institución primeramente citada por la de CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple.
- c) Sus delegados fiduciarios cuentan con los poderes y facultades suficientes para obligarlo conforme al presente Contrato, según consta en la escritura pública número 118,737 de fecha 14 de mayo de 2008 otorgada ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguario titular de la Notaría Pública número 121 de la hoy Ciudad de México, cuyos primeros testimonios quedaron inscritos en el Registro Público de Comercio de la hoy Ciudad de México el 10 de

julio de 2015, en el folio mercantil número 384,235, mismas facultades que a la fecha de firma del presente Contrato no les han sido revocadas, modificadas, suspendidas o, en forma alguna, limitadas.

- d) La celebración de este Fideicomiso Puente, ha sido autorizado por todos los actos corporativos o de cualquier otra naturaleza que son aplicables al Fiduciario, necesarios para tal efecto.
- e) Este Fideicomiso Puente y los demás documentos a que se refiere el mismo, celebrados o a celebrarse por él, constituyen, o constituirán, según sea el caso, obligaciones legales y válidas del Fiduciario, exigibles en su contra de conformidad con sus propios términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones aplicables que afectan los derechos de acreedores generalmente.
- f) La celebración de este Fideicomiso Puente y de los demás documentos a que el mismo se refiere celebrados o por celebrarse por él, así como el cumplimiento de las obligaciones que asume conforme a los mismos, no se opone, ni darán como resultado una violación o incumplimiento bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado, o bajo cualquier ley, reglamento, acuerdo, decreto, o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.
- g) En cumplimiento a lo dispuesto por el inciso b) de la Fracción XIX del Artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito, el Fiduciario Puente hace constar que explicó en forma inequívoca a las partes del presente Fideicomiso, el valor y consecuencias legales de dicha disposición, misma que para los efectos conducentes se transcribe a continuación:

“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: ...

b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores por los créditos que 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.

Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los dos párrafos anteriores, no producirá efecto legal alguno.

En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertarán en forma notoria los párrafos anteriores de 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 para su inversión.”

- h) Es su deseo celebrar este Fideicomiso Puente, con el fin de aceptar el cargo de Fiduciario y asumir y cumplir las obligaciones que expresamente le derivan del mismo y de las leyes aplicables con motivo de su cargo.
- i) Conoce las obligaciones que al efecto establece la LMV para los emisores de valores y de manera especial las obligaciones que establece la Circular Única de Emisoras, mismas que cumplirá en todos sus términos y condiciones.

III. Declara el Administrador, por conducto de sus representantes legales:

- a) Es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable, válidamente constituida y legalmente existente conforme a las leyes de México, según consta en la póliza número 41,919, ante la fe del Licenciado Juan Martín Álvarez Moreno, de fecha 17 de julio de 2017, titular de la Correduría Pública número 46 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el Folio Mercantil Electrónico N-2017077278.
- b) Sus representantes cuentan con los poderes y facultades suficientes para celebrar y obligarse conforme al presente Contrato, señalando que a la fecha del presente Contrato sus facultades no le han sido revocadas, modificadas o en forma alguna limitadas y se hacen constar en la póliza señalada en el inciso a) anterior.
- c) Es su voluntad comparecer a la celebración de presente Contrato y manifestar su conformidad con los términos y condiciones del mismo.

IV. Declaran el Fiduciario Puente y el Fideicomitente (“las Partes”) por conducto de sus representantes y/o delegados fiduciarios que:

- a) Las cláusulas del presente Contrato han sido pactadas sin que exista dolo, error, mala fe, reconociendo que el Fiduciario no asume obligación alguna respecto de aquellos actos o documentos en los que sea parte o haya participado directamente.

Considerando los Antecedentes y Declaraciones anteriores, las Partes convienen en sujetarse a lo que de común acuerdo establecen en las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA I. DEFINICIONES.

Los términos definidos que se listan a continuación y se utilizan con mayúscula inicial tendrán, para todos los efectos, el significado que se atribuye a cada uno a continuación, mismos que serán aplicables tanto a la forma singular como plural:

“Administrador” significa, Operadora Upsite S.A.P.I. de C.V.

“Asamblea de Tenedores” significa, el órgano máximo de decisión que representan al conjunto de los Tenedores de los CBFIs, con respecto a Fibra Upsite, en términos de la LMV y de la LGTOC.

“Bien Inmueble” significa, conjuntamente, los bienes inmuebles aportados, adquiridos y cualesquier otros bienes inmuebles en los términos del artículo 750 del Código Civil Federal, incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre los mismos, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificadas.

“CBFIs” significa, los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el fiduciario de Fibra Upsite, de conformidad con lo previsto en Fibra Upsite, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables.

“CBFIs Aportados”, significa los 17,409,303 (diecisiete millones cuatrocientos nueve mil trescientos tres) CBFIs destinados para los Propietarios iniciales.

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

“Circular 1/2005” significa, la disposición emitida por el Banco de México, la cual contiene las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso según la misma sea reformada o sustituida de tiempo en tiempo.

“Comité Técnico” significa, el órgano constituido en Fibra Upsite de conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, que permanecerá en funciones durante la vigencia de Fibra Upsite.

“Convenio de Adhesión” significa, el convenio que conforme a las instrucciones del Comité Técnico, del Administrador o la Asamblea de Tenedores según sus respectivas facultades conforme Fibra Upsite, celebre el fiduciario del Fibra Upsite con los Propietarios, mediante el cual dichos Propietarios aportarán al Patrimonio de Fibra Upsite uno o más Bienes Inmuebles y adquirirán en

consecuencia el carácter de Fideicomitentes Adherentes de Fibra Upsite; en el entendido que; la aportación realizada por los Propietarios iniciales será autorizada e instruida por el Comité Técnico conforme a lo establecido en Fibra Upsite.

“Contrato de Promesa de Adhesión” significa, el contrato que conforme a las instrucciones del Comité Técnico, del Administrador o la Asamblea de Tenedores según sus respectivas facultades conforme Fibra Upsite, celebre el fiduciario del Fibra Upsite con los futuros propietarios, mediante el cual dichos futuros propietarios celebrarán un Convenio de Adhesión definitivo en los términos y condiciones establecidos en los mismos.

“Cuentas del Fideicomiso” significa la referencia conjunta a todas y cada una de las cuentas de cheques y/o de intermediación bursátil y/o de inversión que el Fiduciario, por instrucciones previas y por escrito del Administrador, abra, administre y mantenga en CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple o en la institución de crédito que se le instruya.

“Fecha de Oferta Pública” significa, el 19 de junio de 2018.

“Fibra Upsite” significa, el Fideicomiso Irrevocable de Administración fecha 12 de junio de 2018, identificado con el número 3218, celebrado entre Upsite México, S.A.P.I. de C.V., en su calidad de fideicomitente, Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria como fiduciario y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común, con la comparecencia de Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V., como administrador.

“Fideicomiso Puente” significa, el presente contrato de fideicomiso de administración CIB/3027.

“Fideicomitente” significa, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario de Fibra Upsite.

“Fiduciario Puente” significa, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

“LGTOC” significa, Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma ha sido o sea modificada o adicionada de tiempo en tiempo.

“LIC” significa, Ley de Instituciones de Crédito, según la misma ha sido o sea modificada o adicionada de tiempo en tiempo.

“LMV” significa, Ley del Mercado de Valores, según la misma ha sido o sea modificada o adicionada de tiempo en tiempo.

“Oferta Pública” significa, la oferta pública de los CBFIs, bajo modalidad restringida, a que se refiere el Antecedente I.

“Partes” significa, en conjunto, el Fiduciario Puente y el Fideicomitente.

“Patrimonio de Fibra Upsite” significa, los bienes, derechos y obligaciones que se especifican en el Inciso 4.01 de Fibra Upsite.

“Portafolio de Oportunidades de Inversión” significa, la cartera de proyectos potenciales de inversión en Bienes Inmuebles que actualmente tiene el Administrador.

“Propietarios” significa, cualquier persona propietaria de uno o más Bienes Inmuebles, que aporte o transmita dichos Bienes Inmuebles al Patrimonio de Fibra Upsite.

“Tenedores” significa, las personas que sean titulares o propietarios de CBFIs.

CLÁUSULA II. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO.

Las Partes en este acto constituyen el Fideicomiso Puente para los fines que se establecen más adelante. El Fideicomiso Puente se registrará en todo momento conforme a los términos y condiciones establecidos en este Contrato y la ley o las disposiciones legales aplicables, según las mismas sean modificadas de tiempo en tiempo.

CLÁUSULA III. APORTACIÓN INICIAL.

El Fideicomitente designa al Fiduciario Puente para actuar con tal carácter en el Fideicomiso Puente. Para efectos de lo anterior aportará al Fideicomiso Puente la cantidad de \$1.00 M.N. (Un Peso 00/100 Moneda Nacional), cantidad que será depositada por el Fideicomitente en la Cuenta de Aportación Inicial del Fideicomiso (la “Aportación Inicial”).

CLÁUSULA IV. ACEPTACIÓN DEL CARGO DE FIDUCIARIO.

El Fiduciario Puente por medio del presente acepta el cargo de fiduciario de este Fideicomiso Puente y conviene en llevar a cabo todos los actos que se describen en el presente y cumplir con las obligaciones que le deriven del mismo, de la ley o las disposiciones legales y aplicables. El Fideicomitente reconoce y acepta que la Aportación Inicial se entrega al Fiduciario mediante depósito en la Cuenta del Fideicomiso respectiva, quien la recibe de conformidad y otorga por medio de la firma del presente Contrato, el recibo correspondiente. El Fideicomitente en este acto reconoce, que la Aportación Inicial, no se encontrará sujeta a los términos de Inversiones Permitidas dispuestos en el presente Contrato, y que el Fiduciario revertirá a favor del Fideicomitente la Aportación Inicial al momento de extinguir totalmente el presente Fideicomiso, reservándose el derecho de solicitar en cualquier momento al Fideicomitente o a cualquiera de los Fideicomisarios en Primer Lugar, según sea el caso, que le determine el origen o identificación de cualesquier depósito, aportación, transmisión, transferencia e incremento a las Cuentas del Fideicomiso, en cumplimiento de la normatividad que en tal sentido le es aplicable y en el entendido de que los cheques se reciben salvo buen cobro, las transferencias se tendrán por recibidas cuando

efectivamente hayan sido acreditadas en la cuenta del Fideicomiso y bajo ninguna circunstancia recibirá aportaciones o depósitos en efectivo o en metales amonedados.

CLÁUSULA V. PARTES DEL FIDEICOMISO.

Son partes del presente Fideicomiso:

Fideicomitente: Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el No. 3218, sus causahabientes, sucesores o cesionarios.

Fiduciario: CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario conforme a este Fideicomiso Puente, sus causahabientes, sucesores o cesionarios.

Fideicomisarios en Primer Lugar Cada uno de los Propietarios iniciales.

CLÁUSULA VI. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

Durante la vigencia del presente Fideicomiso Puente, el patrimonio del fideicomiso se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes bienes, activos y derechos (conjuntamente el “Patrimonio del Fideicomiso”):

- i. La Aportación Inicial a que se refiere a la Cláusula III de este Contrato;
- ii. La cantidad de 17,409,303 (diecisiete millones cuatrocientos nueve mil trescientos tres) CBFIs que están reservados para los Propietarios iniciales de los Bienes Inmuebles que sean aportados a Fibra Upsite. Dichos CBFIs se aportarán al Fideicomiso Puente en la fecha de la Oferta Pública.
- iii. Los derechos derivados de los CBFIs Aportados que conforman el Patrimonio del Fideicomiso.

Lo establecido en el inciso (i) de la presente Cláusula hará las veces de inventario de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso al momento de la constitución del Fideicomiso, en cumplimiento de lo dispuesto por el numeral 5.1 de la Circular 1/2005 y al momento de su firma, el Fideicomitente conserva un tanto original del mismo. Dicho inventario del Patrimonio del Fideicomiso se considerará modificado, de tiempo en tiempo, en la medida que los bienes y derechos descritos con anterioridad se integren al Patrimonio del Fideicomiso o se modifiquen.

CLÁUSULA VII. FINES DEL FIDEICOMISO.

Las Partes establecen como fines del Fideicomiso Puente los siguientes:

- i. Que el Fiduciario Puente reciba la aportación inicial a que se refiere la Cláusula III.
- ii. Que el Fiduciario abra, mantenga y administre una cuenta de intermediación bursátil con CI Casa de Bolsa, S.A., con el fin de mantener la custodia de los CBFIs Aportados que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; así como de las cuentas de cheques y de inversión que por instrucciones previas y por escrito le instruya el Administrador y siempre que sean necesarias para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
- iii. Que el Fiduciario Puente realice todos aquellos actos, en su carácter de tenedor de los CBFIs Aportados, necesarios para administrarlos en los términos establecidos en el presente Contrato previas instrucciones del Administrador;
- iv. Que el Fiduciario Puente reciba y mantenga la cantidad de 17,409,303 (diecisiete millones cuatrocientos nueve mil trescientos tres) como CBFIs Aportados para ser entregados al Propietario inicial que corresponda en forma electrónica, en los términos de lo establecido en el presente Contrato, de acuerdo con las instrucciones que el Fiduciario Puente reciba del Administrador.
- v. Que el Fiduciario, previas instrucciones por escrito del Administrador, ejerza los derechos de voto correspondientes a los CBFIs Aportados a que se refiere el inciso anterior en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores que hayan adquirido CBFIs Aportados en la Oferta Pública y que no sean aportantes de terrenos en las Asambleas de Tenedores de Fibra Upsite.
- vi. En caso de cumplirse alguna de las condiciones resolutorias de uno o más de los Convenios de Adhesión o de los Contrato de Promesa de Adhesión celebrados, mantener los CBFIs Aportados correspondientes, para ser entregados a un Propietario sustituto conforme a las instrucciones del Administrador, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.
- vii. Previa instrucción del Administrador, reintegrar al Fideicomitente los CBFIs Aportados no entregados a los Propietarios iniciales por resolverse alguno o todos los Convenios de Adhesión o los Contratos de Promesa de Adhesión en los primeros 12 meses transcurridos a partir de la fecha de la Oferta Pública, o de cualquier otra forma conforme a las autorizaciones de la Asamblea de Tenedores.
- viii. En general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para realizar o cumplir con los fines del Fideicomiso, según le sea instruido por el Administrador de conformidad con los términos del presente Fideicomiso Puente, las disposiciones o leyes aplicables.

CLÁUSULA VIII. ENTREGA DE LOS CBFIS.

En caso de no actualizarse las condiciones resolutorias previstas en los Convenios de Adhesión o de los Contratos de Promesa de Adhesión dentro de los plazos correspondientes, respecto a cualquier Propietario inicial, el Administrador deberá notificar dicha circunstancia al Fiduciario Puente (con copia para el Fideicomitente) y deberá instruir por escrito al Fiduciario Puente la entrega de los CBFIs Aportados que correspondan al Propietario Inicial, al momento de la firma de la escritura que formalice la transmisión de la propiedad del Bien Inmueble a Fibra Upsite ante notario público en términos del Convenio de Adhesión o del Contrato de Promesa de Adhesión suscrito por este último y el fiduciario de Fibra Upsite; en el entendido que, dicha instrucción deberá contener, entre otras cosas: el número de CBFIs Aportados a transferirse al Propietario inicial y los datos de la cuenta a la cual deberá transferirse los CBFIs Aportados.

En caso de actualizarse una o más condiciones resolutorias previstas en el Convenio de Adhesión o del Contrato de Promesa de Adhesión de que se trate respecto a cualquier Propietario inicial, el Administrador deberá notificar dicha circunstancia al Fiduciario Puente (con copia para el Fideicomitente), a efecto de que el Fiduciario Puente conserve los CBFIs Aportados que corresponderían a dicho Propietario inicial en el Patrimonio del Fideicomiso, hasta en tanto reciba instrucción en contrario por parte del Administrador.

Lo anterior; en el entendido que, los CBFIs Aportados que no sean entregados a un Propietario Inicial en términos de lo establecido en el párrafo anterior, únicamente podrán ser entregados a un Propietario sustituto, o destinados en términos de lo autorizado por la Asamblea de Tenedores de Fibra Upsite, previa instrucción por escrito que al efecto reciba del Administrador.

CLÁUSULA IX. REINTEGRACIÓN

Si transcurrido el plazo de 12 meses a partir de la Fecha de Oferta Pública, se hubieran actualizado las condiciones resolutorias previstas en cualquiera de los Convenios de Adhesión o de los Contratos de Promesa de Adhesión celebrados por el fiduciario del Fibra Upsite y los Propietarios iniciales o los futuros propietarios, y sin que se hubieran entregado los CBFIs materia de dichos Convenios de Adhesión y Contratos de Promesa de Adhesión a un Propietario sustituto o, bien, se haya dispuesto de ellos en cualquier otra forma conforme a lo que al efecto haya autorizado por la Asamblea de Tenedores de Fibra Upsite, el Fiduciario Puente, previa instrucción del Administrador deberá reintegrar dichos CBFIs Aportados al Fideicomitente para todos los efectos legales a que haya lugar, procediéndose en consecuencia a la extinción del presente Fideicomiso Puente.

CLÁUSULA X. CUENTAS

El Fiduciario, previas instrucciones por escrito del Administrador, abrirá, mantendrá y administrará las Cuentas del Fideicomiso necesarias, entre ellas de intermediación bursátil, en cualquiera de las instituciones autorizadas por la ley, a efecto de poder cumplir con los fines del presente Contrato, incluyendo sin limitar, recibir y administrar la Aportación Inicial y los CBFIs reservados para los Propietarios iniciales en CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple o en las instituciones de

crédito que el Administrador le instruya. Cada una de las Cuentas del Fideicomiso en las cuales se encuentre depositado y acreditado el efectivo de las Cuentas del Fideicomiso, deberá estar controlada exclusivamente por el Fiduciario, quien será el único facultado para efectuar retiros de las mismas y quien tendrá, sujeto a los términos del presente Contrato, el único y exclusivo dominio y control. Lo anterior, en el entendido que el Fiduciario será el único facultado y autorizado para llevar a cabo la apertura y cancelación de las Cuentas del Fideicomiso, facultad que por ningún motivo y/o circunstancia estará autorizado a delegar. En caso de que en términos de esta cláusula se requiera de aperturar cuentas de cheques, éstas deberán ser cuentas de cheques sin chequeras y el Administrador y el Fideicomitente en este acto instruyen al Fiduciario para que éste mantenga en cada una de ellas un saldo mínimo requerido para que la chequera no genere comisiones ni la cuenta respectiva sea cancelada o bloqueada.

El Fiduciario estará obligado a realizar los traspasos, depósitos, transferencias, inversiones o reinversiones (en las fechas, a las cuentas, por los montos y demás términos y condiciones señalados por el Administrador en las instrucciones respectivas) previamente instruidas, sin responsabilidad alguna a su cargo cuando las transferencias no puedan realizarse por circunstancias atribuibles al portal, al sistema o a la institución de crédito en el que se encuentren abiertas las Cuentas del Fideicomiso, incluyendo los servicios de banca prestados directamente por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, cuyos servicios de banca no se deben confundir con los servicios fiduciarios del Fiduciario del Fideicomiso. Una vez realizada la apertura de las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario notificará la información de las mismas, y en su caso, el Fideicomitente previa instrucción que al efecto reciba y con cargo al patrimonio de Fibra Upsite hasta donde este baste y alcance, quedará obligado al depósito del saldo mínimo requerido por la institución bancaria ante la que se abran las Cuentas del Fideicomiso, con la finalidad de mantener la activación de las mismas y evitar el bloqueo o cancelación de cualquiera de éstas por falta de saldo. En caso de que no se cumpla con dicha obligación, las Partes reconocen que el Fiduciario Puente no tendrá responsabilidad alguna en caso de bloqueo o cancelación de alguna de las Cuentas del Fideicomiso por falta de saldo requerido.

Para la correcta administración de los recursos depositados y acreditados en las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario Puente, previa instrucción que al efecto reciba por parte del Administrador, dará acceso de consulta a las Cuentas del Fideicomiso, cuya naturaleza así lo permita, a las personas físicas que el Administrador le instruya con la información siguiente de cada una de ellas; (i) nombre completo del autorizado; (ii) teléfono donde pueda localizarse en todo momento por seguridad, operaciones inusuales, sospechas o inusuales; (iii) detalle del domicilio donde se le enviará el dispositivo de consulta y copia simple del comprobante del domicilio respectivo; (iv) correo electrónico; (v) copia simple de su registro federal de contribuyentes; (vi) copia simple de su clave única de registro de población; (vii) y adjuntar a la instrucción copia simple de su identificación oficial con firma, legible y vigente.

Cualquier estado de cuenta y/o reporte requerido bajo los términos del presente Contrato que sea presentado al Administrador o el Fideicomitente, por el Fiduciario Puente, será preparado de conformidad con los formatos que han sido institucionalmente aprobados, y deberán contener toda

la información que el Fiduciario Puente determine, de conformidad con las políticas institucionales y se enviará por correo electrónico adjuntando debidamente al mismo el formato respectivo en PDF.

Las Partes, tendrán la facultad de solicitar aclaraciones al respecto dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la recepción de los estados de cuenta y reportes correspondientes. En caso de no hacer observaciones dentro de dicho plazo, la información se tendrá por aceptada tácitamente por las demás partes. Respecto a los saldos en las Cuentas del Fideicomiso o cualquier otra información con respecto al Patrimonio del Fideicomiso que le soliciten el Administrador, Fideicomisario y/o Fideicomitente por escrito, a más tardar dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Fiduciario Puente reciba dicha solicitud por escrito, salvo que expresamente se establezca otro plazo de entrega conforme al presente Contrato de Fideicomiso.

En el caso de que cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso sean mantenidas por una institución financiera distinta de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, el Fiduciario deberá entregar los estados de cuenta de dichas Cuentas del Fideicomiso al Administrador y al Fideicomitente dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Fiduciario reciba los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso del banco correspondiente. El Fiduciario Puente deberá entregar dichos estados de cuenta electrónicamente al correo electrónico establecido por dicha Parte en el presente Contrato de Fideicomiso o a cualquier otro correo electrónico que dichas Partes notifiquen al Fiduciario Puente mediante escrito firmado por el representante legal de cada una de las Partes. El Fideicomitente y el Administrador acuerdan que el Fiduciario Puente únicamente estará obligado a entregar dichos estados de cuenta con base en los formatos institucionales de las instituciones en donde se tengan aperturadas las cuentas, sin necesidad de replicar la información del banco correspondiente en los estados de cuenta del Fiduciario Puente a que se refiere esta cláusula. El Administrador y el Fideicomitente expresan su consentimiento y aceptación para que dichos estados de cuenta sean enviados electrónicamente al correo electrónico establecido en la sección respectiva del presente Contrato de Fideicomiso o a cualquier otro correo electrónico que dichas Partes notifiquen al Fiduciario Puente mediante escrito firmado por el representante legal de cada una de las Partes. El Fiduciario Puente no será responsable si dichos estados de cuenta no pudiesen ser entregados por causas no imputables al Fiduciario Puente, en cuyo caso cualquiera del Administrador o el Fideicomitente podrán solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes.

CLÁUSULA XI. INVERSIONES.

El Fiduciario sólo podrá invertir las cantidades líquidas que se encuentren dentro del Patrimonio del Fideicomiso Puente según las instrucciones que reciba por escrito por parte del Administrador o del Fideicomitente.

En caso de que el Administrador no le instruya al Fiduciario en que invertir y siempre que no se destinen el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, el Fiduciario Puente invertirá los recursos en efectivo que se encuentren depositados y depositados en las Cuentas del Fideicomiso en; (i) la inversión a 1 (un) día en (i) valores gubernamentales denominados en pesos emitidos o garantizados

por el gobierno federal; (ii) pagarés con rendimiento de liquidación al vencimiento a 1 (un) día (“Inversiones Permitidas”).

El Fiduciario Puente solo estará obligado a llevar a cabo Inversiones Permitidas si el Patrimonio del Fideicomiso cuenta con recursos por los montos mínimos suficientes para realizar las inversiones de conformidad con la situación del mercado, así como de acuerdo con las disposiciones vigentes al momento, para acceder al tipo de inversión que corresponda en términos del presente Contrato.

La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a los horarios, disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en el momento en que el Fiduciario realice la operación. Las Partes en este acto liberan expresamente al Fiduciario Puente de cualquier responsabilidad derivada de la compra de valores o instrumentos de inversión en términos del presente Fideicomiso, así como por las pérdidas o menoscabos que pudieran afectar la materia del presente Fideicomiso, como consecuencia de las inversiones efectuadas por el Fiduciario Puente en términos del presente Fideicomiso.

En todo caso, las instrucciones de inversión o venta deberán ser giradas por el Comité Técnico de Fibra Upsite al Fiduciario Puente y del Fiduciario Puente al intermediario financiero. Por ningún motivo se podrá otorgar la discrecionalidad de la inversión al Fiduciario y/o intermediario financiero que tenga la inversión.

Para los efectos de la inversión a que se refiere la presente cláusula, el Fiduciario Puente se sujetará en todo caso a las disposiciones legales o administrativas que regulen las inversiones de recursos materia de fideicomisos.

El ejercicio de derechos derivados de las inversiones se realizará en términos del contrato de inversión celebrado por el Fiduciario Puente para realizar las inversiones en términos del presente Fideicomiso.

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

El Fiduciario Puente, de conformidad con las instrucciones expresas que en este acto al efecto le otorgue el Administrador, con cargo a la materia del Fideicomiso, pagará el importe de todos los gastos, comisiones o cualesquier otra erogación que se deriven de los actos o contratos necesarios para efectuar las inversiones, las operaciones bancarias, las operaciones financieras y las demás transacciones bancarias que se realicen con el Patrimonio del Fideicomiso. En caso de ser insuficiente el Patrimonio del Fideicomiso para hacer frente a dichas erogaciones, el Fiduciario queda liberado de cualquier responsabilidad, quedando expresamente obligado el Fideicomitente a cumplirlas; en el entendido, que el Fideicomitente únicamente responderá en su carácter de fiduciario de Fibra Upsite, hasta donde baste y alcance el patrimonio del fideicomiso Fibra Upsite.

En ningún supuesto el Fiduciario podrá invertir los recursos en efectivo que se encuentren dentro del Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición de instrumentos o valores de cualquier especie emitidos o garantizados por cualquiera de las Afiliadas, subsidiarias o controladora del Fideicomitente.

El Fideicomitente en este acto, libera expresamente al Fiduciario de cualquier responsabilidad derivada de la compra de valores o instrumentos de inversión, así como por las pérdidas o menoscabos que pudieran afectar la materia del presente Fideicomiso, como consecuencia de las inversiones efectuadas por el Fiduciario en acatamiento a las instrucciones que le gire el Administrador.

De conformidad con lo establecido en la disposición 3.2 de la Circular 1/2005 expedida por el Banco de México, los recursos que no se inviertan de manera inmediata conforme a los fines del Fideicomiso, deberán ser depositados en una institución de crédito a más tardar el Día Hábil siguiente al que se reciban, en tanto se aplican al fin pactado en el presente Contrato. De realizarse el depósito en CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, éste deberá devengar la tasa más alta que dicha institución pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito.

Para los efectos de la inversión a que se refiere la presente Cláusula, el Fiduciario deberá observar los lineamientos y políticas que la división fiduciaria de CIBanco, S.A., tiene implementado para el control y monitoreo de las inversiones.

El Fiduciario no será responsable por los menoscabos que sufran los valores en que se invierta el Patrimonio del Fideicomiso, con relación al precio de adquisición, por fluctuaciones en el mercado. No obstante lo anterior, el Fiduciario, deberá obrar siempre como buen padre de familia, y será responsable de las pérdidas o menoscabos que los bienes sufran por su culpa o negligencia en los términos del artículo 391 y demás aplicables de la LGTOC y responderá civilmente por los daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de sus obligaciones asumidas en el presente Contrato en términos de lo dispuesto y de conformidad con lo establecido en el numeral 5.2 de la Circular 1/2005, determinada por autoridad competente mediante sentencia firme e inapelable.

En atención a las Disposiciones de carácter general aplicables a las Casas de Bolsa e Instituciones de Crédito en Materia de Servicios de Inversión emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, o cualquier otra disposición oficial que la modifique o sustituya, al Fideicomitente y a los Fideicomisarios en Primer Lugar reconocen que el Fiduciario sólo ejecuta instrucciones de inversión emitidas en términos previstos en este Contrato, sin prestar servicio o atención de asesoría en ningún sentido, incluyendo en materia de inversión, considerándose éstas como servicio de ejecución de operaciones. Asimismo, en atención a dichas disposiciones, el Fideicomitente y el Administrador autorizan al Fiduciario a solicitar a las instituciones financieras donde se mantengan abiertas las Cuentas del Fideicomiso la exclusión de la aplicación de dichas disposiciones, considerándose como un inversionista institucional (como dicho término se define en las disposiciones aplicables).

El Fiduciario ha explicado de manera clara e inequívoca al Fideicomitente el contenido de la sección 5.4 de la Circular, cuyo primer párrafo se transcribe a continuación para todos los efectos a que haya lugar:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX inciso a) de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX inciso b) de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI inciso a) de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, y 60 fracción VI Bis, inciso a) de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, se autoriza a las Instituciones de Banca Múltiple, a las Instituciones de Banca de Desarrollo que corresponda en términos de sus leyes orgánicas, a las Casas de Bolsa, a las Instituciones de Seguros y a las Instituciones de Fianzas, para que en cumplimiento de Fideicomisos puedan llevar a cabo operaciones con la misma institución actuando por cuenta propia, siempre y cuando se trate de operaciones que su ley o disposiciones que emanen de ellas les permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses.”

(i) El Fiduciario podrá realizar las operaciones a que se refiere el numeral 5.4 de la Circular 1/2005, actuando por cuenta propia, siempre y cuando se trate de operaciones que la LIC o disposiciones que emanen de ella le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses (las “Operaciones”);

(ii) Las Operaciones se llevarán a cabo previa aprobación expresa que, en cada caso, otorgue el Administrador mediante las instrucciones escritas que entreguen al Fiduciario a través de algún medio que deje constancia documental, incluso en medios electrónicos;

(iii) En la realización de las Operaciones, los derechos y obligaciones del Fiduciario actuando con tal carácter y por cuenta propia no se extinguirán por confusión;

(iv) Las Inversiones Permitidas se autorizan y permiten expresamente por el Fideicomitente y el Administrador;

(v) El departamento o área de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando en su propio nombre, y el departamento o área del Fiduciario, en dicho carácter, no son y no serán directamente dependientes entre ellos.

De conformidad con lo establecido en la regla 3.2 (tres punto dos) de la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) expedida por el Banco de México, los recursos que no se inviertan de manera inmediata conforme a los fines del Fideicomiso, deberán ser depositados en una institución de crédito a más tardar el Día Hábil siguiente al que se reciban, en tanto se aplican al fin pactado en el presente Contrato. De realizarse el depósito en CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, éste deberá devengar la tasa más alta que dicha institución pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito.

CLÁUSULA XII. DISPOSICIONES LEGALES.

El Fiduciario ha explicado de manera clara e inequívoca al Fideicomitente el contenido de la sección 5.4 de la Circular, cuyo primer párrafo se transcribe a continuación para todos los efectos a que haya lugar:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX inciso a) de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX inciso b) de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI inciso a) de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, y 60 fracción VI Bis, inciso a) de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, se autoriza a las Instituciones de Banca Múltiple, a las Instituciones de Banca de Desarrollo que corresponda en términos de sus leyes orgánicas, a las Casas de Bolsa, a las Instituciones de Seguros y a las Instituciones de Fianzas, para que en cumplimiento de Fideicomisos puedan llevar a cabo operaciones con la misma institución actuando por cuenta propia, siempre y cuando se trate de operaciones que su ley o disposiciones que emanen de ellas les permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses.”

El Fiduciario podrá realizar las operaciones a que se refiere el numeral 5.4 de la Circular 1/2005, actuando por cuenta propia, siempre y cuando se trate de operaciones que la LIC o disposiciones que emanen de ella le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses (las “Operaciones”).

Las Operaciones se llevarán a cabo previa aprobación expresa que, en cada caso, otorgue el Administrador mediante las instrucciones escritas que entreguen al Fiduciario a través de algún medio que deje constancia documental, incluso en medios electrónicos.

En la realización de las Operaciones, los derechos y obligaciones del Fiduciario actuando con tal carácter y por cuenta propia no se extinguirán por confusión.

Las Inversiones Permitidas se autorizan y permiten expresamente por el Fideicomitente y el Administrador;

El departamento o área de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando en su propio nombre, y el departamento o área del Fiduciario, en dicho carácter, no son y no serán directamente dependientes entre ellos.

De conformidad con lo establecido en la regla 3.2 (tres punto dos) de la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) expedida por el Banco de México, los recursos que no se inviertan de manera inmediata conforme a los fines del Fideicomiso, deberán ser depositados en una institución de crédito a más tardar el Día Hábil siguiente al que se reciban, en tanto se aplican al fin pactado en el presente Contrato. De realizarse el depósito en CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, éste deberá devengar la tasa más alta que dicha institución pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito.

CLÁUSULA XIII. PROHIBICIONES LEGALES.

En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción XIX del artículo 106 de la LIC vigente, y disposiciones emitidas por el Banco de México, el Fiduciario Puente hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso Puente, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales de dicha fracción y demás prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario Puente. Para dichos efectos se transcribe a continuación la fracción XIX del artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito:

“(…)

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

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

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

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

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

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

f) Utilizar fondos o valores de los fideicomisos, mandatos o comisiones destinados al otorgamiento de créditos, en que la fiduciaria tenga la facultad discrecional, en el otorgamiento de los mismos para realizar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores sus delegados fiduciarios; los miembros del consejo de administración o consejo directivo, según corresponda, tanto propietarios como suplentes, estén o no en funciones; los empleados y funcionarios de la institución; los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la institución; los miembros del comité técnico del fideicomiso respectivo; los ascendientes o

descendientes en primer grado o cónyuges de las personas citadas, las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas instituciones, asimismo aquellas personas que el Banco de México determine mediante disposiciones de carácter general;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA XIV. FACULTADES DEL FIDUCIARIO.

El Fiduciario Puente tendrá la propiedad de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso, con las facultades y obligaciones que establece el artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, teniendo todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del Fideicomiso Puente y sujeto a las instrucciones que en cada caso reciba por escrito del Administrador.

CLÁUSULA XV. ESTÁNDAR DE CONDUCTA.

El Fiduciario Puente actuará diligentemente en todo momento y cumplirá con el estándar de conducta exigido por la ley, de actuar como un buen padre de familia en beneficio de los Fideicomisarios, en tal virtud, asume las responsabilidades que la ley determina, con las limitaciones y excepciones contractuales que se prevén más adelante.

CLÁUSULA XVI. RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.

El Fiduciario tendrá todos los derechos, facultades y ejercerá todas acciones que se requieran para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, debiendo responder civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de las obligaciones asumidas a su cargo en este Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el numeral 5.2 de la Circular 1/2005, siempre y cuando dicho incumplimiento sea por negligencia, dolo, mala fe o culpa, cuando así sea determinado por autoridad judicial competente mediante sentencia definitiva e inapelable. Asimismo, se establece que el Fiduciario Puente deberá actuar conforme a las instrucciones que en ejecución de este Contrato reciba, y de igual manera deberá verificar que la persona de quien las reciba se encuentra facultada a emitir dichas instrucciones y siempre que las mismas no contravengan lo establecido en el presente contrato o en las disposiciones o las ley aplicables.

El Fiduciario Puente no asume más obligaciones que las expresamente pactadas en este instrumento.

El Fiduciario Puente no será responsable por actos de autoridad, de las Partes o de terceras personas, que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del presente Contrato, salvo que medie dolo o negligencia por parte del Fiduciario.

CLÁUSULA XVII. DEFENSA DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

En caso de ser necesaria la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario Puente no estará obligado a la defensa del Patrimonio del Fideicomiso con sus propios órganos internos de representación, siendo su única obligación otorgar los poderes especiales respectivos al apoderado o apoderados que designe el Fideicomitente (de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba) previamente y por escrito, en el entendido que los gastos u honorarios que se generen por dicho otorgamiento serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde este baste y alcance, y en caso de que el mismo sea insuficiente, directamente por el Fideicomitente (en el entendido que este únicamente responderá en su carácter de fiduciario de Fibra Upsite, hasta donde baste y alcance el patrimonio del fideicomiso), y en caso de que el Fideicomitente no entregue los recursos necesarios, las Partes instruirán al Fiduciario Puente para que este último realice los pagos que correspondan.

En caso de urgencia a juicio del Fiduciario Puente, éste podrá llevar a cabo los actos indispensables para conservar el Patrimonio del Fideicomiso y los derechos derivados de éste, sin perjuicio de la obligación del Fideicomitente de designar al apoderado o apoderados a que se refiere el párrafo anterior.

Cuando el Fiduciario Puente reciba alguna notificación, demanda judicial o reclamación de cualquier tipo o clase relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso, salvo caso de extrema urgencia en que deberá adoptar el mismo las medidas provisionales necesarias, avisará de inmediato por escrito a las Partes para que el Fideicomitente previa instrucción que al efecto reciba designe a la persona que se hará cargo de llevar a cabo la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, no teniendo el Fiduciario Puente más obligación que la de otorgar el poder a la persona designada, quedando a cargo del Patrimonio del Fideicomiso el pago de todos los gastos y honorarios que se originen con tal motivo.

Entregando a las Partes el referido aviso, cesará de inmediato cualquier responsabilidad a cargo del Fiduciario Puente.

CLÁUSULA XVIII. SUSTITUCIÓN DEL FIDUCIARIO

El Fiduciario Puente podrá ser sustituido en cualquier momento previa instrucción del Administrador al Fiduciario realizada dentro de los 60 (sesenta) Días Hábiles previos a la fecha en que se desee llevar a cabo la sustitución.

En este supuesto, el fiduciario sustituto deberá cumplir con todo lo siguiente:

- i. Ser una institución financiera de reconocida solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de fideicomisos semejantes y no deberá tener ningún conflicto de interés en relación con cualquier asunto relacionado con las Partes o demás personas que intervengan en la consecución o logro de los fines del Fideicomiso Puente, o estén relacionadas con el mismo; y

- ii. Asumir todos los derechos y obligaciones del Fiduciario Puente bajo los términos del presente Fideicomiso Puente; y
- iii. Convenir sus honorarios, que serán razonables y en condiciones prevaletientes del mercado.

El Fiduciario Puente deberá proporcionar al fiduciario sustituto toda la información y documentación relacionada al presente Fideicomiso Puente que tenga en su poder y a llevar a cabo cualquier acto necesario para transferir el Patrimonio del Fideicomiso al fiduciario sustituto, asegurándose de que no se afecten los derechos de los Fideicomisarios.

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

CLÁUSULA XIX. RENUNCIA DEL FIDUCIARIO.

En caso de que el Fiduciario Puente tuviera alguna causa grave (como lo es la falta de pago reiterada de sus honorarios o de gastos razonables y documentados que procedan independientemente del periodo y monto del adeudo), el Fiduciario Puente podrá renunciar a su cargo. En este supuesto, el Fiduciario Puente notificará por escrito su decisión al Fideicomitente, expresando las razones de dicha determinación, y se deberá proceder conforme al artículo 391 de la LGTOC, el cual establece:

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

La renuncia del Fiduciario Puente no surtirá efecto sino hasta que el fiduciario sustituto acepte el cargo y entre en funciones.

CLÁUSULA XX. INSTRUCCIONES AL FIDUCIARIO.

El Administrador dará al Fiduciario cualquier y todas las instrucciones que sean necesarias para el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso. El Administrador será el único responsable frente al Fiduciario de dichas instrucciones y en todo caso deberá dar dichas instrucciones conforme a lo previsto en el contrato de Fibra Upsite y lo que determine la Asamblea de Tenedores de Fibra Upsite o, de acuerdo a sus facultades conforme al fideicomiso de Fibra Upsite.

Las Partes convienen en este acto que todas las instrucciones, notificaciones, solicitudes, respuestas, así como cualquier otra clase de comunicación que sea requerida o permitida de conformidad con lo estipulado en el presente Contrato se deberá realizar por escrito y producirá efecto al momento de su recepción por parte del Fideicomitente, del Administrador y/o del Fiduciario en los domicilios indicados por las Partes en la presente Cláusula. Las instrucciones antes mencionadas podrán ser

enviadas por cualquiera de los siguientes medios: original autógrafo entregado directamente en los domicilios mencionados; por correo certificado con acuse de recibo; en su caso, mediante envío de la instrucción respectiva adjuntando el archivo electrónico en formato PDF debidamente firmado por persona autorizada para dichos efectos, seguido de la entrega del original respectivo en un margen no mayor a 3 (dos) Días Hábiles posteriores al envío mediante correo electrónico. En caso de que el Fiduciario no cuente con los originales correspondientes, las Partes autorizan al Fiduciario a no operar ninguna instrucción nueva hasta no recibir todos los originales que se encuentren pendientes.

Cualesquiera instrucciones, notificaciones, solicitudes, respuestas y/o cualesquiera otras comunicaciones al Fiduciario deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Deben ser enviadas al domicilio convencional del Fiduciario.
2. Deben estar dirigidas específicamente a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
3. Deben hacer referencia al número de identificación interna asignado al Fideicomiso: “CIB/3027.”
4. Deben hacer referencia a la Cláusula de conformidad con la cual, la parte que gira la instrucción se encuentra facultada para ello.
5. Deben contener la firma autógrafa de las personas acreditadas en el documento denominado “*Certificación de Firmas*”, solicitado por el Fiduciario al amparo de las políticas “KYC” previamente a la firma del presente Contrato y mediante el cual designan a sus Funcionarios Autorizados.
6. Deben precisar expresa y claramente lo que se solicita al Fiduciario, indicando montos, cantidades y actividades en concreto.
7. En el caso de instrucciones relativas a depósitos, transferencia y/o pagos, se deberá de indicar la cuenta del fideicomiso a través de la cual ha de realizarse el pago, así como la cuenta a la cual ha de realizarse el depósito requerido, detallando: (i) número de cuenta, (ii) CLABE, (iii) institución bancaria en la que se tiene aperturada dicha cuenta, (iv) beneficiario, (v) sucursal y (vi) referencia. En caso de pagos a realizarse en cuentas en dólares se deberá de indicar puntualmente: (i) clave SWIFT, y (ii) datos de banco intermediario. Cualquier notificación, información, solicitud o instrucción que se desee enviar por correo electrónico relacionada con movimientos, operaciones, manejo y administración de las Cuentas del Fideicomiso deberá enviarse con el archivo en PDF adjunto, a todos los correos electrónicos que para el Fiduciario se describen en la presente Cláusula.
8. En caso de que el Contrato no prevea un término distinto, la instrucción respectiva debe entregarse al Fiduciario con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se requiere que la instrucción sea ejecutada.

La omisión de cualquiera de los rubros antes señalados, libera al Fiduciario de la obligación de acatar las instrucciones contenida en dicha comunicación, por lo que no será responsable por el resultado de su inactividad hasta en tanto se subsanen los errores de la referida carta de instrucción

Por lo anterior y aun cuando no se encuentre estipulado de manera expresa, las Partes convienen que para el cumplimiento de los fines del presente Contrato y/o cualquier documento relacionado con los mismos y del cual el Fiduciario sea parte, el Fiduciario actuará en todo momento conforme a las instrucciones que reciba por escrito de la parte que conforme a lo dispuesto en el presente deba o tenga derecho a entregar dichas instrucciones, salvo aquellos casos en que el Fiduciario tenga que defender el Patrimonio del Fideicomiso.

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 resultar no le generará responsabilidad alguna y sólo estará obligado a responder con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, siempre y cuando no haya obrado con negligencia o mala fe.

El Fiduciario ejecutará las instrucciones monetarias el mismo día de recepción si dichas instrucciones se recibieron antes de las 11 (once) a.m., y al Día Hábil siguiente si se recibieron con posterioridad a este horario. Para el caso de instrucciones no monetarias el Fiduciario ejecutará los actos instruidos a las 72 (setenta y dos) horas siguientes a la fecha de recepción de la instrucción correspondiente siempre y cuando cuente con los documentos necesarios para ejecutar dicha instrucción

Por lo que respecta a las instrucciones o comunicaciones que deban hacerse al Fiduciario, las partes estando conscientes de los riesgos que implica la emisión de instrucciones por medios electrónicos tales como errores, inseguridad y falta de confidencialidad, así como de la posibilidad de que se deriven actividades fraudulentas. En virtud de lo anterior, las partes en este acto autorizan al Fiduciario para que proceda de conformidad con las instrucciones que reciba a través de los medios antes descritos, motivo por el cual en este acto lo liberan de cualquier responsabilidad derivada de dichas transmisiones; lo anterior en el entendido de que el Fiduciario no estará obligado a revisar la autenticidad de dichas instrucciones o comunicaciones o cerciorarse de la identidad del remitente o del confirmante, por lo tanto las partes del presente Contrato, expresamente aceptan estar obligadas por cualquier instrucción o comunicación, que haya sido enviada en su nombre y aceptada por el Fiduciario

Las Partes convienen desde ahora el uso de medios electrónicos para el envío de instrucciones al Fiduciario, para la realización de operaciones con los recursos líquidos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, por conducto de la o las personas designadas como Funcionarios Autorizados para tal efecto, conforme a las disposiciones jurídicas que en esta materia sean aplicables y a los lineamientos y formatos de autorización y operación que para tales efectos señale el Fiduciario, aceptando desde ahora cualquier responsabilidad por el uso de la contraseña que para el acceso a tales medios electrónicos proporcione el Fiduciario, de acuerdo con lo siguiente:

- a) La identificación del usuario se realizará mediante el uso de claves y contraseñas proporcionadas por el Fiduciario, mismas que para efectos del artículo 52 (Cincuenta y dos) de la Ley de Instituciones de Crédito vigente se considerarán como el mecanismo de identificación, siendo responsabilidad exclusiva de la o las personas designadas, el uso y disposición de los dichos medios de identificación.

- b) Las instrucciones enviadas mediante el uso del referido medio electrónico tendrán la misma fuerza legal que las instrucciones que contengan la firma autógrafa del o de los Funcionarios Autorizados para disponer de los recursos líquidos que integran el Patrimonio del Fideicomiso y el Fiduciario tendrá la responsabilidad de garantizar la integridad de la información transmitida por los dichos medios.
- c) La creación, transmisión, modificación o extinción de derechos y obligaciones inherentes a las operaciones y servicios de que se trate, se harán constar mediante una bitácora que conservará todos y cada uno de los datos de las instrucciones recibidas.
- d) La autenticación de usuarios se realizará mediante la utilización de claves de acceso y contraseñas, así como con un segundo dispositivo de autenticación que utiliza información dinámica para operaciones monetarias.
- e) La confirmación de la realización de las operaciones monetarias, celebradas a través de los medios electrónicos del Fiduciario podrá realizarse a través de los mismos medios electrónicos, utilizando las siguientes opciones:
- Consulta de movimientos realizados, así como la consulta de saldos por contratos de inversión, honorarios pendientes de pago y tasas de rendimiento.
 - Instrucciones de depósito, retiro, traspaso entre contratos, pago de honorarios e instrucciones pendientes.
 - Información financiera consistente en estado de cuenta, balance general, estado de resultados y balanza de comprobación de saldos.
- f) El Fiduciario en este acto hace del conocimiento de que los principales riesgos que existen por la utilización de medios electrónicos, en los términos de esta cláusula, son los siguientes: [a] Robo del perfil utilizando código maligno y posible fraude electrónico; [b] Imposibilidad de realizar operaciones; [c] Posible robo de datos sensibles del titular del servicio; [d] Acceso a portales comprometiendo el perfil de seguridad del usuario;
- g) El Fiduciario en este acto hace del conocimiento de las Partes las siguientes recomendaciones para prevenir la realización de operaciones irregulares o ilegales: [a] Mantener actualizado el Sistema operativo y todos sus componentes; [b] Utilizar un software Antivirus y mantenerlo actualizado; [c] Instalar un dispositivo de seguridad (Firewall) personal; [d] Instalar un software para la detección y bloqueo de intrusos (Anti-Spyware) y mantenerlo actualizado; [e] Configurar los niveles de Seguridad y Privacidad del Internet Explorer en un nivel no menor a medio; [f] No hacer clic sobre una liga en un correo electrónico si no es posible verificar la autenticidad del remitente; [g] Asegurarse de estar en un sitio Web seguro para llevar a cabo operaciones de comercio o banca electrónica; [h] Nunca revelar a nadie la información confidencial; [i] Cambiar los nombres de usuario y contraseñas con alguna frecuencia; [j] Aprender a

distinguir las señales de advertencia; [k] Considerar la instalación de una barra de herramientas en el explorador que proteja de sitios fraudulentos; [l] Evitar realizar operaciones financieras desde lugares públicos o redes inalámbricas; [m] Revisar periódicamente todas las cuentas en las que se tenga acceso electrónico; [n] Ante cualquier irregularidad, contactar al Fiduciario; [o] Reportar los correos fraudulentos o sospechosos.

- h) Es responsabilidad de las Partes informar oportunamente al Fiduciario cualquier cambio en el registro de –Funcionarios Autorizados para utilizar los medios electrónicos del Fiduciario. Estos cambios deberán incluir las bajas y altas de usuarios, así como cambios en sus funciones respecto al envío de instrucciones al amparo del contrato del Fideicomiso.

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

Las Partes acuerdan que en el caso en que el Fiduciario tenga que recibir documentación por virtud del Fideicomiso o del cumplimiento de sus fines, ésta solamente se recibirá en el domicilio que ha señalado en el presente Contrato, en horas y Días Hábiles

CLÁUSULA XXI. INDEMNIZACIÓN AL FIDUCIARIO.

El Fideicomitente sacará en paz y a salvo al Fiduciario del Fideicomiso Puente así como a sus delegados fiduciarios, funcionarios y empleados (“Personas Indemnizadas”), de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, multa, juicio, sentencia, transacción, requerimiento, gastos o costas de cualquier naturaleza, incluyendo honorarios y gastos razonables y documentados de abogados, que se hagan valer contra de cualquiera de las Personas Indemnizadas, como resultado de, impuesta sobre, o incurrida por, con motivo o como consecuencia de, actos realizados por el Fiduciario Puente con relación a la celebración y/o cumplimiento de cualquier disposición de este Fideicomiso Puente o la consumación de cualesquiera de las operaciones que se contemplan en el mismo, incluyendo, sin limitación, la reparación de cualesquiera daños que cualquier Persona Indemnizada pudo haber sufrido como resultado de su participación en cualesquiera de dichas operaciones, o por reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el Patrimonio del Fideicomiso o con este Fideicomiso Puente, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra instancia, tanto de carácter laboral o federal, ya sea en México o en el extranjero, con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que dicha indemnización con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, no procederá por cualesquiera dichas responsabilidades, obligaciones, pérdidas, daños, penas, reclamaciones, acciones, sentencias, demandas, costos, gastos o desembolsos, en la medida en que sean incurridas como consecuencia de la negligencia, mala fe o dolo de la Persona Indemnizada, cuando así se determine en sentencia firme e inapelable por autoridad competente.

CLÁUSULA XXII. HONORARIOS DEL FIDUCIARIO.

Por su intervención en este Fideicomiso, el Fiduciario tendrá derecho a percibir los honorarios que se describen en el Anexo C, mismos que serán cubiertos directamente por el Fideicomitente a la fecha de liquidación de la Fibra Upsite por lo que respecta a la comisión inicial y la comisión por administración del primer semestre anticipado de la administración anual. El Fideicomitente cubrirá todos los gastos y honorarios del Fiduciario por anticipado y de manera semestral anticipada a partir de la fecha de firma del presente Contrato, durante la vigencia del Fideicomiso. Los impuestos, derechos, gastos, (incluyendo gastos de viaje y viáticos en su caso), deberán ser cubiertos anticipadamente al Fiduciario por cuenta y orden del Fideicomitente; en el entendido, que el Fideicomitente únicamente responderá en su carácter de fiduciario de Fibra Upsite, hasta donde baste y alcance el patrimonio del fideicomiso Fibra Upsite.

Los honorarios del Fiduciario serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, sin necesidad de autorización previa de ninguna de las Partes, autorizando al Fiduciario en éste acto a facturar el cobro y pago de los honorarios del Fiduciario con los mismos datos de facturación que para el cierre del negocio se proporcionaron hasta que no se le instruya al Fiduciario lo contrario. En caso de que en un plazo mayor a 30 (treinta) días naturales, contados a partir de la fecha en la que se genera el pago correspondiente, el Fiduciario no haya recibido las cantidades correspondientes a sus honorarios, reembolso de cantidades o cualquier deuda en su favor facturada y no cubierta o pagada por parte del Fideicomitente, el Fiduciario estará facultado a cargar sus honorarios con recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso sin autorización previa de las Partes, quedando pendiente la facturación del pago con los datos que previamente y por escrito le instruya el Fideicomitente. En caso de no existir recursos suficientes para llevar a cabo el cobro de los honorarios del Fiduciario, el Fideicomitente y el Administrador facultan al Fiduciario a no llevar a cabo ninguna instrucción girada a su cargo hasta en tanto no se cubran, a su favor, los honorarios respectivos, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo siguiente.

En caso de que en un plazo mayor a 40 (cuarenta) días naturales, contados a partir de la fecha en la que se genera el pago correspondiente, el Fiduciario no haya recibido las cantidades correspondientes a sus honorarios (directamente por parte del Fideicomitente o el cobro de los mismos contra el Patrimonio del Fideicomiso sea imposible, el Fiduciario estará facultado a cobrar intereses moratorios sobre los saldos insolutos a razón de una tasa anual equivalente al monto que resulte de aplicar el promedio de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 (veintiocho) días más 2 (dos) puntos que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en el periodo comprendido desde la fecha en que dichos honorarios fueron exigibles a la fecha del pago total de dichos saldos insolutos.

CLÁUSULA XXIII. VIGENCIA

Este Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de los fines establecidos en la Cláusula VII del presente Contrato de Fideicomiso, que no puede exceder doce (12) meses contados a partir de la fecha en que se lleve a cabo la Oferta Pública. En cuyo caso, si por cualquier causa transcurridos 12 (doce) meses a partir de la fecha de la Oferta Pública, dichos CBFIs Aportados no

han sido entregados a cambio de otro terreno o dispuestos conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, entonces el Fiduciario Puente reintegrará dichos CBFIs Aportados a Fibra Upsite, mismos que pasarán a ser de tesorería para todos los efectos, extinguiéndose el Fideicomiso Puente.

CLÁUSULA XXIV. DOMICILIOS Y COMUNICACIONES.

Todos los avisos, instrucciones, solicitudes y comunicaciones que las Partes deban darse conforme a este Fideicomiso Puente y la Cláusula XX anterior, deberán ser por escrito, enviados por medio de correo certificado, con acuse de recibo, o por cualquier medio que asegure que su destinatario lo reciba, a los domicilios y correos electrónicos que se señalan a continuación:

Si al Fideicomitente:

Domicilio: Montes Urales 540 3er Piso, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, México.

Correos electrónicos: kruizb@actinver.com.mx; scamarena@actinver.com.mx, jromeroc@actinver.com.mx, ypatino@actinver.com.mx, vperezl@actinver.com.mx, jescobard@actinver.com.mx, y/o karevalo@actinver.com.mx

Teléfono: 5950-4691 o 55 86-36-55-50, ext. 1476, 1491, 1480 o 1124.

Atención a: División Fiduciaria.

Si al Fiduciario:

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

Correos electrónicos: masandoval@cibanco.com / nserrano@cibanco.com / instruccionesmexico@cibanco.com / rovalle@cibanco.com

Teléfono: 55 50 63 39 27 / 39 11

Atención a: Mara Patricia Sandoval Silva y/o Delegado Fiduciario del Fideicomiso CIB/3027.

Si al Administrador:

Domicilio: Espacio Santa Fe, ubicado en Carretera 53 México – Toluca No. 5420, Piso 20, Delegación Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05118, Ciudad de México, México.

Correo electrónico: rbalmeda@upsite-mexico.com

Teléfono: 55 2167-0977

Atención a: Rodolfo Gerardo Balmaceda García

Con copia para Abascal, Flores & Segovia:

Domicilio: Margaritas 426, Ex Hacienda de Guadalupe Chimalistac, C.P. 01050, Ciudad de México, México

Correo electrónico: romualdo.segovia@abascalsegovia.com

Teléfono: 55 91-35-01-45

Atención a: Romualdo Segovia Serrano

En caso de cambio de domicilio de algunas de las Partes deberán comunicarlo a la otra, con cuando menos 3 (tres) días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra, entregando en el caso del Fiduciario la información adicional correspondiente conforme a sus políticas internas para el cambio de domicilio, en el entendido, que de no realizar la notificación del cambio de domicilio previsto en este apartado, toda comunicación dirigida al último domicilio indicado surtirá todos sus efectos legales.

CLÁUSULA XXV. MODIFICACIONES.

El presente Contrato no podrá ser modificado, salvo acuerdo previo por escrito de las Partes y del Fiduciario y, en ese caso, siempre que las modificaciones no sean violatorias de las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y no se afecten derechos de terceros.

CLÁUSULA XXVI. SUCESORES Y CESIONARIOS.

Ninguna de la Partes de este Fideicomiso Puente podrá ceder sus derechos u obligaciones sin el consentimiento escrito de las demás Partes.

En dicho caso, la parte cesionaria quedará obligada a la entrega de la documentación e información al amparo de las políticas “KYC” (“*Know your customer*”) de identificación de clientes del Fiduciario en un plazo no menor a 5 (cinco) Días Hábiles previos a la firma del convenio de cesión, en virtud de la cual se reconozca a la cesionaria como parte del Fideicomiso. Para dichos efectos, la parte cesionaria deberá de ser necesariamente una persona nacional o extranjera, que no sea considerada como cliente de alto riesgo bajo las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes del Fiduciario.

CLÁUSULA XXVII. INTEGRIDAD Y DIVISIÓN.

Si cualquier disposición del presente Fideicomiso Puente es declarada nula o inválida, las demás disposiciones permanecerán válidas y exigibles, tal y como si la disposición declarada nula o inválida no hubiese sido incluida en el texto de este Fideicomiso Puente; en el entendido que dicho texto deberá entenderse modificado en lo que sea necesario para permitir el logro y consecución de los fines del Fideicomiso Puente.

CLÁUSULA XXVIII. ENCABEZADOS.

Los encabezados utilizados al principio de cada una de las Cláusulas o incisos de este Fideicomiso Puente, se incluyen únicamente como referencia y no afectarán su contenido o interpretación. Asimismo, cuando se haga referencia a un Anexo, se tendrá el mismo por reproducido como si a la letra se insertase.

CLÁUSULA XXIX. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN.

Este Fideicomiso Puente se registrará de conformidad con la legislación aplicable en la Ciudad de México, México.

Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las Partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, México, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro.

CLÁUSULA XXX. LISTA DE PERSONAS RESTRINGIDAS.

Las Partes reconocen y aceptan que en cumplimiento al artículo 115 de la LIC y lo señalado en el artículo 70 de las disposiciones de carácter general a que se refiere dicho artículo, el Fiduciario deberá de suspender inmediatamente el desempeño de sus servicios con aquellos clientes que se encuentren en los listados de personas bloqueadas. Respecto a esto las Partes reconocen y aceptan que en el caso que alguna de ellas se encuentren en dichas listas, el Fiduciario deberá de cesar el cumplimiento de sus servicios y reportar dicha situación a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en cuyo caso el Fiduciario no será responsable del no cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Fideicomiso.

CLÁUSULA XXXI. ANTICORRUPCION Y ANTILAVADO DE DINERO.

Las Partes manifiestan que durante las negociaciones para la celebración del presente Contrato y durante la vigencia del mismo y de los trabajos derivados del mismo, se han conducido y se seguirán conduciendo con apego a las directivas siguientes: (i) cumplir con las obligaciones y restricciones estipuladas en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y las leyes secundarias derivadas; (ii) los recursos utilizados, para el objeto del presente instrumento, son de origen lícito; (iii) no se encuentran en alguno, o diversos, supuestos establecidos por los artículos 139, 139 Bis, 139 Ter, 139 Quater, 139 Quinquies, 148 Bis, 148 Ter, 148 Quater, 400 Bis o 400 Bis 1, del Código Penal Federal; (iv) que su empresa o empleados no se encuentran anotados en las denominadas listas de personas bloqueadas emitidas por organismos internacionales o locales; (v) las Reglas de Conducta para combatir la extorsión y el soborno publicadas por la Cámara de Comercio Internacional y a la Ley Federal Anticorrupción en Contrataciones Públicas de México; y, (vi) cumplir cualquier legislación que les sea aplicable en materia de prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo, y que se comprometen a actuar conforme a las mismas en todo momento y hacia sus contrapartes y terceros.

CLÁUSULA XXXII. FATCA Y CRS.

El Fiduciario deberá contratar, previa instrucción por escrito del Fideicomitente, según las instrucciones que al efecto este reciba, a un asesor externo para que le preste servicios de asesoría y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

El Fiduciario, con previa instrucción del Fideicomitente según las instrucciones que al efecto este reciba, deberá otorgar un poder con las facultades que sean necesarias a la Persona o Personas que sean designadas como asesores externos de las Partes para fines de la normatividad aquí referida. El Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad por la actuación de los asesores externos designados conforme al numeral inmediato anterior, cesando la obligación del primero con el otorgamiento del poder ahí mencionado.

Proporcionarán toda la documentación y/o información con la que cuenten y que les sea solicitada por los asesores externos designados para evaluar y dar cumplimiento con las obligaciones señaladas en FATCA y CRS, derivado de las actividades realizadas a través del Fideicomiso (incluyendo cualquier información y/o documentación relacionada con las leyes para la prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita), y todos los gastos, derechos, impuestos, comisiones, honorarios y cualesquiera otras erogaciones que en su caso se generen en relación con el cumplimiento de las obligaciones bajo FATCA y CRS serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y en caso de no existir recursos o ser insuficientes, los conceptos antes indicados se liquidarán directamente por las Partes respectivas.

Para efectos del presente Contrato los términos FATCA y CRS tendrán los que a continuación se les atribuye:

FATCA.- significa el Foreign Account Tax Compliance Act de 2010 de los Estados Unidos de América, incluyendo las secciones 1471 a 1473 del Internal Revenue Code de los Estados Unidos de América, según se modifiquen de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro, así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (independientemente de que provenga o no de los Estados Unidos de América), sus interpretaciones oficiales (incluyendo cualquier guía o lineamientos administrativos emitidos al respecto), junto con cualquier tipo de acuerdo intergubernamental y regulaciones que resulten de cualquier negociación intergubernamental, según se modifiquen de tiempo en tiempo (incluyendo, en particular, el Acuerdo Interinstitucional entre la SHCP de los Estados Unidos Mexicanos y el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América para mejorar el cumplimiento fiscal internacional incluyendo con respecto a FATCA, y el Anexo 25 de la RMF)

CRS. Significa (i) los “Common Reporting Standards”, lineamientos para el intercambio automático de información en materia fiscal (incluyendo los comentarios) planteados por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico con los países G20 y el Acuerdo Multilateral de Autoridades Competentes para el Intercambio de Información, según sean modificados, así como (ii) cualquier regulación subsecuente que sea substancialmente comparable y cualquier legislación similar ya sea presente o futura (incluyendo en particular el artículo 32-Bis (treinta y dos bis) del Código Fiscal de la Federación de México y el anexo 25-Bis (veinticinco bis) de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2016), y (iii) cualquier interpretación oficial que derive de la misma (incluyendo criterios administrativos) junto con, para evitar cualquier duda, cualquier legislación intergubernamental, acuerdos o regulaciones que se emitan como resultado de cualquiera de las anteriores incluyendo sus modificaciones subsecuentes

Todas las obligaciones fiscales presentes, o aquellas futuras que pudieran surgir en virtud de nuevos pronunciamientos, y que se deriven de la actividad del presente Contrato de Fideicomiso o de su

Patrimonio, desde su constitución hasta su extinción, serán responsabilidad de las partes en lo referente al cálculo y entero frente a las autoridades correspondientes; por lo que el Fiduciario, bajo ninguna circunstancia, será responsable por dichos rubros, ni hará erogaciones de su patrimonio propio para cubrir dichos pagos.

En virtud de lo anterior, el Fideicomitente, en su caso, se obliga a comprobar al Fiduciario el cumplimiento, en tiempo y forma, de las obligaciones fiscales que se causen con motivo del presente Contrato de Fideicomiso. Para estos efectos, el Fideicomitente, en su caso, tendrá un plazo de 3 (tres) Días Hábiles contados a partir de la fecha límite del entero de las obligaciones, para entregar al Fiduciario una copia simple del acuse del documento en el que conste dicho cumplimiento, emitido por la autoridad fiscal y/o la institución bancaria correspondiente.

Ninguna de las Partes del presente Fideicomiso será considerada como obligada solidaria respecto de la otra Parte en lo que se refiere a sus respectivas obligaciones de carácter fiscal.

En el caso de que por cualquier motivo las autoridades fiscales requieran el pago de cualquier contribución al Fiduciario, éste lo informará oportunamente al Fideicomitente para que este último, en su caso, en cumplimiento de esta responsabilidad, lleve a cabo los trámites y pagos necesarios.

En el caso de que el Fideicomitente no cumpla con su responsabilidad y el Fiduciario sea requerido de hacer el pago de cualquier contribución, el Fiduciario lo cubrirá con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste, y a su vez, dará aviso por escrito a las partes. En tal caso el Fideicomitente (en el entendido, que el Fideicomitente únicamente responderá en su carácter de fiduciario de Fibra Upsite, hasta donde baste y alcance el patrimonio del fideicomiso Fibra Upsite) tendrá la obligación de restituir al Patrimonio del Fideicomiso íntegramente todas las cantidades pagadas, dentro de los siguientes 3 (tres) Días Hábiles a que haya recibido el aviso por escrito del Fiduciario.

El Fideicomitente en este acto se obliga a sacar en paz y a salvo e indemnizar al Fiduciario en caso de alguna contingencia en materia fiscal derivada de la operación del presente Fideicomiso.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las Partes suscriben el presente contrato de Fideicomiso Puente por sí o por conducto de sus representantes debidamente autorizados para tal efecto, en la fecha indicada en el proemio de este instrumento, en [*] ejemplares.

[siguen páginas de firma]

EL FIDEICOMITENTE

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso de Administración No.3218 denominado “Fibra Upsite”

Por: Karla Ivette Ruiz Barreto
Cargo: Delegado Fiduciario

Por: Sergio Bruno Camarena Gómez
Cargo: Delegado Fiduciario

EL FIDUCIARIO

CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple

Por: Mara Patricia Sandoval Silva

Cargo: Delegado Fiduciario

Por: Ricardo Antonio Rangel Fernández
MacGregor
Cargo: Delegado Fiduciario

Con la comparecencia de:

EL ADMINISTRADOR

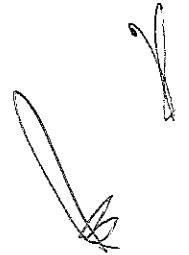
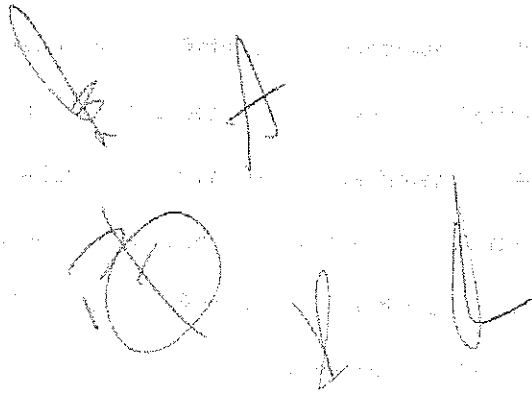
Operadora Upsite S.A.P.I. de C.V.

Por: Rodolfo Balmaceda García
Cargo: Representante Legal

Por: Roque Alonso Trujillo Quintana
Cargo: Representante Legal

Anexo 8

Formato de Convenio de Adhesión



CONVENIO DE ADHESIÓN (el “**Convenio**”) de fecha [*] de [*] de 2018 que celebran:

1. [*], en adelante “**el Propietario**”, representado en este acto por [*] y [*].
2. Banco Actinver, S.A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración No. 3218, de fecha [*] (en lo sucesivo, el “**Fideicomiso**” o “**Fibra Upsite**”), representada en este acto por sus delegados fiduciarios, Karla Ivette Ruiz Barreto y Sergio Bruno Camarena Gómez (en adelante el “**Fiduciario**”).

Al tenor de los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas:

ANTECEDENTES

I. El Fideicomiso fue constituido con el fin primordial de desarrollar, adquirir o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como para otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes arrendados, dentro de México. Una copia del Fideicomiso se acompaña al presente Convenio de Adhesión como **Anexo “A”**.

II. El Patrimonio del Fideicomiso consiste primordialmente de bienes inmuebles aportados o adquiridos conforme a lo previsto en el Fideicomiso y destinados al arrendamiento, todo ello dentro de México.

III. El Fiduciario emitió y mantiene en tesorería certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“**CBFIs**”) de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables; inscritos en el RNV; depositados en el Indeval o en otras instituciones de depósito de valores autorizadas, nacionales o extranjeras; y listados en la BMV para ser colocados entre el gran público inversionista, que tienen las características y derechos que se establecen en el Fideicomiso.

IV. Fibra Upsite goza de los beneficios fiscales establecidos en la ley aplicable para fomentar la inversión inmobiliaria en México, y está inscrita en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas expidas por el SAT.

V. El Propietario es titular del inmueble que se describe más adelante, y es su deseo aportarlo a Fibra Upsite a cambio de CBFIs, en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en este Convenio.

VI. Se constituyó un fideicomiso entre Fibra Upsite como fideicomitente CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple como Fiduciario del Fideicomiso Puente, cuyo patrimonio estará conformado por los CBFIs reservados para los Propietarios iniciales, con el objetivo, entre otros, de garantizar la operación amparada por el presente instrumento (“Fideicomiso Puente”). En los términos del Fideicomiso Puente, el fiduciario del Fideicomiso Puente entregará al Propietario los CBFIs que le correspondan en el momento en que la transmisión de propiedad consignada en este documento se eleve a escritura pública.

DECLARACIONES

I. El Propietario declara por conducto de sus representantes que:

(a) Es una sociedad mercantil debidamente constituida y válidamente existente de conformidad a las leyes de México, y plenamente facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Convenio y obligarse en los términos del mismo, lo cual consta en la escritura número [*] de fecha [*] de [*] de [*], ante la fe de [*], notario público No. [*] para el Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el Folio Mercantil No. [*] el [*] de [*] de [*].

(b) Su representante cuenta con los poderes y facultades suficientes para obligarlo conforme al presente Convenio, según consta en la escritura pública número [*], de fecha [*] de [*] de 2017, otorgada ante la fe del Lic. [*], titular de la notaría pública número [*] de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número [*].

(c) Señala como su domicilio convencional para oír y recibir toda clase de notificaciones, documentos y valores derivados de la celebración del presente Convenio el inmueble ubicado en [*], Piso [*], Colonia [*], [*], C.P. [*].

(d) Su Registro Federal de Contribuyentes es [*].

(e) Es propietario en plena posesión y dominio del inmueble [*] (en adelante el “Inmueble”), ubicado en [*], con una superficie total de [*] m² y con las siguientes medidas y colindancias: al oriente en [*] con [*]; al norte en [*] con [*]; al poniente en [*] con [*]; y al sur en [*] con [*], lo cual se acredita con la escritura número [*] de fecha [*] de [*] de [*], ante la fe de [*], notario público No. [*] inscrita bajo la partida número [*], del volumen [*], libro [*], sección [*] en el día [*] de [*] de [*], en el Registro Público de la Propiedad del [*], que se incluye como **Anexo “B”**.

(f) El Inmueble se encuentra libre de todo gravamen y al corriente con todas sus contribuciones fiscales, incluyendo el impuesto predial lo que se acredita con el certificado de libertad de gravámenes que se agrega como **Anexo “B.1”** y con el certificado de no adeudo del impuesto predial al [*] bimestre del [*], expedido por [*], el día [*] de [*] del [*] que se incluye como **Anexo “B.2”**.

(g) El Inmueble cuenta con factibilidad y acceso a servicios públicos tales como agua, alcantarillado, luz y teléfono; en la inteligencia que todos dichos servicios públicos se encuentran pagados y al corriente a la fecha de este Convenio, y estarán pagados y al corriente en la fecha de la aportación.

(h) A la fecha de este Convenio han pagado todos los impuestos, derechos, aprovechamientos y toda y cualquier contribución que relacionada con el Inmueble, deba pagarse de acuerdo con la ley aplicable, y en la fecha de su aportación, dichos impuestos, derechos, aprovechamiento y contribuciones estarán íntegramente pagados en términos de la ley aplicable.

(i) El Inmueble no reporta servidumbre alguna que le obligue o afecte, según se refleja en el certificado de libertad de gravámenes que ha quedado relacionado anteriormente y no tiene conocimiento de la existencia de ninguna servidumbre, aparente o no, respecto del Inmueble.

(j) No existe ninguna invasión de cualquier tipo que afecte al Inmueble, y no existe tercero alguno que alegue tener derecho alguno respecto de la nuda propiedad, uso y/o usufructo del Inmueble, o que de cualquier otra forma le conceda cualquier derecho sobre todo o parte del Inmueble y sus linderos, medidas y colindancias están debidamente delimitados y son los que se describen en el Inciso e).

(k) El Inmueble no reporta declaratoria sobre provisiones, usos, reservas y destinos de cualquier tipo, o cualquier otra restricción, ya sea de carácter federal, estatal o municipal.

(l) El Inmueble cuenta con factibilidad de uso de suelo industrial según consta en la licencia de uso de suelo, cédula de zonificación u cualquier otro oficio respectivo que se incluye como **Anexo “C”**.

(m) No tiene conocimiento que el Inmueble esté sujeto a sanción o multa de cualquier tipo por parte de autoridades federales, estatales o municipales, y ninguno de ellos tiene conocimiento de que ninguna de dichas autoridades pretenda iniciar algún procedimiento que pudiera afectar al Inmueble.

(n) Está en cumplimiento con todas y cada una de las disposiciones que le son aplicables al Inmueble, de conformidad con la legislación ambiental aplicable, ya sea federal, estatal o municipal, así como las normas oficiales que en dicha materia le resultan aplicables al Inmueble (en lo sucesivo, todas dichas disposiciones, ya sean de carácter federal, estatal o municipal, conjuntamente, la “Legislación Ambiental”), y no existe contingencia alguna en materia ambiental que afecte, o de cualquier forma pudiera afectar al Inmueble conforme a la Legislación Ambiental.

(o) El Inmueble (1) no ha sido utilizado para la realización de actividades de las catalogadas como contaminantes o peligrosas de conformidad con la Legislación Ambiental, (2) no ha sido utilizado para el almacenamiento, de cualquier sustancia o materia considerada como contaminante conforme a la Legislación Ambiental, (3) no se han enterrado, tirado, desechado, derramado, liberado o almacenado sustancias de las catalogadas como peligrosas o contaminantes por la Legislación Ambiental dentro o en el perímetro del Inmueble, (4) el Inmueble no contiene en ninguna parte asbestos, tanques de almacenamiento subterráneos, áreas para desechos sólidos, pozos abiertos o cerrados, ni fosas sépticas, transformadores de PCB ni otros contenedores subterráneos, ni ningún tipo de sustancia de aquellas catalogadas como destructivas de la capa de ozono, (5) no ha habido ninguna investigación, estudio, auditoria, revisión ni otros análisis ambientales realizados por, o que estén en posesión del Propietario, (6) ninguna parte del Inmueble ha sido utilizado por persona alguna que bajo cualquier título hubiere tenido la posesión de todo o una parte del Inmueble antes de la fecha en que el Propietario adquirió la posesión del mismo, que llevara a cabo cualquiera de las actividades a que se refiere el presente inciso, por lo que el Propietario no tiene conocimiento de contaminación alguna que afecte al Inmueble que haya sido causada por cualquier persona o tercero, (7) el Propietario no ha contaminado de forma alguna el Inmueble, (8) no ha ocurrido ningún accidente y/o emergencia de tipo ambiental que afecte al Inmueble, (9) no existen ductos ni tuberías de ningún tipo sobre o debajo del Inmueble y (10) a esta fecha no ha habido ningún tipo de investigación, sanción, o procedimiento respecto del Inmueble por parte de autoridad ambiental o administrativa alguna, ya sea federal, estatal o municipal.

(p) No ha ocurrido ningún tipo de siniestro que haya afectado de manera sustancial al Inmueble [o a las construcciones erigidas sobre el mismo.]

(q) La celebración, entrega y cumplimiento de este Convenio ha sido autorizada por todos los actos necesarios para tal efecto y no contravienen ley o restricción contractual alguna que le obligue o afecte, o que resulte en la imposición de cualquier carga o gravamen sobre el Inmueble del Propietario.

(r) Se encuentran en cabal cumplimiento y al corriente en el pago de sus obligaciones fiscales, laborales, civiles, o de cualquier otra naturaleza, cuyo

incumplimiento pudiera afectar en cualquier forma su capacidad para enajenar el Inmueble al Fiduciario conforme a los términos y sujeto a las condiciones previstas en este Convenio.

(s) Ha cumplido con todas las leyes, reglamentos y demás disposiciones legales y administrativas, ya sean de carácter federal, estatal o municipal que apliquen respecto de o en cualquier otra forma afecten al Inmueble.

(t) Es su voluntad celebrar el presente Convenio bajo los términos y condiciones que se establecen en el presente instrumento.

(u) Este Convenio crea obligaciones legales y válidas para el Propietario, exigibles en su contra de conformidad con sus respectivos términos.

(v) Manifiesta que los bienes que se afectan para los fines del Fideicomiso son de procedencia lícita y se obliga a proporcionar al Fiduciario cualquier información que le sea requerida por éste a efecto de dar cumplimiento con lo establecido en el Artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones reglamentarias y políticas internas del Fiduciario.

(w) Está consciente y conviene en que la celebración del presente Convenio lo obliga a entregar al Fiduciario de forma anual la actualización de la información y documentación que le ha sido solicitada por dicho Fiduciario al amparo de las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes del Fiduciario (“*Know your Customer*”), en términos de lo dispuesto por las Disposiciones Décima Novena, Cuadragésima, Cuadragésima Primera y Cuarta Transitoria de carácter general a que se refiere el párrafo cuarto del Artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito.

II. Declara el Fiduciario, por conducto de sus delegados fiduciarios, que:

a) Es una institución de banca de múltiple, válidamente constituida y legalmente existente conforme a las leyes de México, como se acredita en la escritura pública número 69,375 de fecha 15 de noviembre de 2006, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Javier Gutiérrez Silva, titular de la notaría pública número 147 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio electrónico mercantil número 357,980 el día 28 de enero de 2007 y está debidamente autorizada para actuar como fiduciario conforme a la legislación aplicable.

b) Que cambió su denominación a Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en 2010, como se acredita en la escritura pública número 35,694 de fecha 1 de marzo de 2010, otorgada ante la fe del Lic. Héctor Manuel

Cárdenas Villarreal, titular de la notaría pública número 201 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedo debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el Folio Mercantil número 357980, el día 15 de abril de 2010.

c) Sus delegados fiduciarios cuentan con los poderes y facultades suficientes para obligarlo conforme al presente Convenio, según consta en la escritura pública 98,549 y 96,899, de fechas 29 de noviembre de 2016 y 4 de marzo de 2015, respectivamente, ambas otorgadas ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Sánchez, titular de la Notaria Pública número 50 del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), mismas facultades que a la fecha de firma del presente Convenio no les han sido revocadas, modificadas, suspendidas o, en forma alguna, limitadas.

d) Llevará a cabo la emisión de los CBFIs mediante Oferta Pública restringida.

e) Mantiene en tesorería, [*] CBFIs que han sido autorizados para su entrega al Propietario, contra la transmisión de la propiedad del Inmueble al Fiduciario para los fines de Fibra Upsite y conforme a los términos del presente Convenio.

f) En cumplimiento a lo dispuesto por el inciso b) de la Fracción XIX del Artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca al Propietario, el valor y consecuencias legales de dicha disposición, misma que para los efectos conducentes se transcribe a continuación:

“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 ésta Ley: ...

b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores por los créditos que 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.

Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los dos párrafos anteriores, no producirá efecto legal alguno.

En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertarán en forma notoria los párrafos anteriores de 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 para su inversión.”

g) Comparece a celebrar este Convenio con el Propietario, por instrucciones del Comité Técnico de Fibra Upsite para adquirir la propiedad del Inmueble, a cambio de CBFIs que serán entregados al Propietario, en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en este Convenio.

h) Las declaraciones contenidas en el presente no tienen la intención de ser propias de Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver sino únicamente respecto de y actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, de conformidad con la instrucción que ha quedado agregada al presente

Estando de acuerdo con lo anterior, el Propietario y Fiduciario (“las Partes”) convienen en sujetarse a lo que de común acuerdo establecen en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Términos Definidos.

Los términos que se utilizan con mayúscula inicial en el presente y que no estén definidos a lo largo del presente Convenio, tendrán, para todos los efectos, el significado que se atribuye a cada uno de dichos términos en el Fideicomiso, mismos que serán aplicables tanto a la forma singular como plural de dichos términos

SEGUNDA. Aportación.

El Propietario transmite en este acto al Fiduciario, en su carácter de fiduciario de Fibra Upsite, la propiedad del Inmueble identificado en el apartado I numeral e) del capítulo de declaraciones de este instrumento, cuya superficie, linderos, medidas y colindancias se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen. Como consecuencia de lo anterior, el Inmueble pasa a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, libre de toda carga, gravamen o limitación de dominio alguna, y al corriente en el pago de todos los impuestos, derechos, cargas, contribuciones o cuotas que le son aplicables.

Por virtud de la aportación del Inmueble al Patrimonio del Fideicomiso, el Propietario se adhiere al Fideicomiso, como fideicomitente adherente; en el entendido que, sujeto a lo establecido en la Cláusula Tercera, el Propietario adquiere los derechos previstos como Tenedor de CBFIs y desde ahora manifiesta su entera conformidad y aceptación de los términos y condiciones del Fideicomiso así como de los CBFIs, para todos los efectos legales conducentes.

El Propietario se obliga a formalizar la transmisión del Inmueble a Fibra Upsite prevista en el presente, elevando a escritura pública este Convenio, a más tardar dentro de los 90 días siguientes a la suscripción del presente Convenio.

TERCERA. Entrega de CBFIs.

A cambio de la transmisión del Inmueble a Fibra Upsite, el Propietario adquiere [*] CBFIs, con las características, términos y condiciones que se contienen en el Título, que serán entregados por el Fiduciario de conformidad con las instrucciones recibidas por el Comité Técnico al Fideicomiso Puente para los fines de este último, considerándose por lo tanto CBFIs en circulación.

El Propietario en este acto, consiente expresamente que el Fiduciario aporte los CBFIs señalados en el párrafo anterior como contraprestación por la transmisión del Inmueble prevista en el presente Convenio al Fideicomiso Puente, para recibirlos siempre que no se actualicen las condiciones previstas en la cláusula siguiente, en la fecha en la que se eleve a escritura pública este Convenio.

Asimismo, el Propietario consiente que en tanto no le sean entregados los CBFIs con motivo de la transmisión del inmueble documentada en el presente Convenio, el fiduciario del Fideicomiso Puente ejerza los derechos de voto correspondientes a dichos CBFIs siempre en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores que hayan adquirido CBFIs en la Oferta Pública, en la Asamblea de Tenedores de que se trate.

CUARTA. Condiciones Resolutorias

La operación amparada por el presente Convenio se perfecciona con la mera la suscripción de éste. Sin embargo, este Convenio se encuentra sujeto a las siguientes condiciones resolutorias:

(1) Que las declaraciones del Propietario conforme a este Convenio, no sean ciertas o no sean correctas a la fecha de este Convenio, y también a la fecha en que se eleve a escritura pública la transmisión del Inmueble al Fiduciario pactada por las partes conforme a este Convenio.

(2) Que Inmueble no esté libre de toda carga, gravamen o limitaciones de dominio, incluyendo cualquier tipo de servidumbre, y/o no esté al corriente en el pago de todos sus derechos e impuestos (predio y agua), ya sean de carácter Federal, Estatal o Municipal, al momento de la escrituración pública.

(3) Que la Auditoría Ambiental al Inmueble Fase 1, no confirme que el suelo y subsuelo no están contaminados ni sujetos a obligación de remediación alguna en materia ambiental.

(4) Que el Inmueble no cuente con un uso de suelo industrial.

(5) Que la Oferta Pública no sea exitosa dentro de los 90 días naturales siguientes a la fecha de suscripción del presente Convenio.

(6) Que el presente Convenio no se eleve a escritura pública en un plazo de 90 días naturales contados a partir de la suscripción del mismo.

En el supuesto en que se dé alguna de las condiciones resolutorias previstas, este Convenio se tendrá por resuelto, sin efecto alguno, sin necesidad de aviso, demanda o requisito adicional alguno, reintegrándose la propiedad del Inmueble al Propietario y quedando los CBFIs materia de este Convenio bajo la titularidad del fiduciario del Fideicomiso Puente conforme a los términos y condiciones que se establezcan para tal efecto en el Fideicomiso Puente.

QUINTA. Indemnización.

El Propietario conviene y se obliga frente al Fiduciario, a indemnizar al Fiduciario y al Patrimonio del Fideicomiso, y a mantenerlos en paz y a salvo respecto de cualquier demanda, reclamación o contingencia que pudiera afectar al Inmueble, como consecuencia de la inexactitud de cualquiera de las declaraciones del Propietario contenidas en este instrumento. Las obligaciones de indemnización del Propietario conforme a esta cláusula, estarán vigentes durante un plazo de [un año] contado a partir de la fecha de este instrumento.¹

SEXTA. Saneamiento para el caso de Evicción.

El Propietario se obliga en este acto al saneamiento para el caso de evicción, en los términos previstos por los artículos [*] del Código Civil de [*].

SÉPTIMA. Avisos.

Todos los avisos y notificaciones que las Partes deban darse conforme a este Convenio se deberán realizar por escrito, enviándose mediante correo certificado o servicio de mensajería, ambas con acuse de recibo, en los siguientes domicilios:

¹ El Comité Técnico podrá autorizar caso por caso el periodo de indemnización aplicable al Convenio de Adhesión correspondiente.

El Fiduciario

Montes Urales 540 3er Piso,
Col. Lomas de Chapultepec,
C.P. 11000, Ciudad de México, México.
Atención: División Fiduciaria.

El Propietario

[*]

En caso de cambio de domicilio de alguna de las Partes, deberá comunicarlo a la otra con cuando menos 3 (tres) días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra, entregando en el caso del Fiduciario la información adicional correspondiente conforme a sus políticas internas para el cambio de domicilio, en el entendido, que de no realizar la notificación del cambio de domicilio previsto en este apartado, toda comunicación dirigida al último domicilio indicado surtirá todos sus efectos legales.

OCTAVA. Acuerdo Único.

Las Partes convienen en que este Convenio contiene el acuerdo completo y único entre ellas respecto a la aportación del Inmueble; y dejan sin efecto cualquier otro acuerdo verbal o escrito que hubieren celebrado con anterioridad en relación con el Inmueble.

NOVENA. Modificaciones.

Ninguna modificación o renuncia de cualquier disposición de este Convenio será válida a no ser que conste por escrito y sea firmada por las Partes.

DÉCIMA. Integridad y División.

Si cualquier disposición del presente Convenio es declarada nula o inválida, las demás disposiciones permanecerán válidas y exigibles, tal y como si la disposición declarada nula o inválida no hubiese sido incluida en el texto de este Convenio; en el entendido que dicho texto deberá entenderse modificado en lo que sea necesario para permitir el logro y consecución del objeto del presente Convenio.

DÉCIMA PRIMERA. Ley aplicable y Jurisdicción.

El presente Convenio se registrará e interpretará de acuerdo con las leyes aplicables de México.

Para todo lo relativo al cumplimiento y ejecución del presente Convenio, las partes se someten en forma expresa a la jurisdicción de los tribunales competentes en la Ciudad de México, México, y renuncian en forma terminante y clara a cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder por virtud de su domicilio actual o cualquier otro domicilio futuro, o que de cualquier otra forma la ley les conceda.

[sigue personalidad y firma de la escritura pública]

El Propietario

[*]

Fiduciario

Banco Actinver, S.A, Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en
su carácter de fiduciario del Fideicomiso de
Administración Irrevocable No.3218

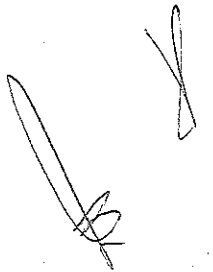
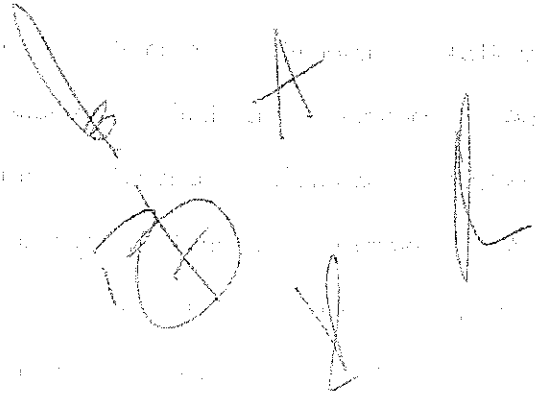
[*]

Karla Ivette Ruiz Barreto, delegado fiduciario

Sergio Bruno Camarena Gómez, delegado
fiduciario

Anexo 9

Formato de contrato de promesa de adhesión



CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE APORTACIÓN (el “Contrato”) de fecha [*] que celebran:

1. [*] (en adelante el “Propietario” o el “Futuro Propietario”), representado en este acto por el [*]; y
2. Banco Actinver, S.A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso de Administración Irrevocable No. 3218, de fecha 12 de junio de 2018 (en lo sucesivo, el “Fideicomiso Upsite” o “Fibra Upsite”), representada en este acto por sus delegados fiduciarios, Karla Ivette Ruiz Barreto y Sergio Bruno Camarena Gómez (en adelante el “Fiduciario”).

Al tenor de los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas:

ANTECEDENTES

I. El Fideicomiso Upsite fue constituido con el fin primordial el adquirir o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles, así como para otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes arrendados. Una copia del Fideicomiso Upsite se acompaña al presente Contrato como **Anexo “A”**.

II. El Patrimonio del Fideicomiso Upsite consiste primordialmente de bienes inmuebles desarrollados y construidos o adquiridos conforme a lo previsto en el Fideicomiso Upsite y destinados al arrendamiento, todo ello dentro de México.

III. El Fiduciario del Fideicomiso Upsite emitió y mantiene en tesorería certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”) sin expresión de valor nominal con un precio de colocación al momento de la Oferta Pública de \$37.00 (treinta y siete pesos 00/100) moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso Upsite, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables; que serán inscritos en el RNV; depositados en el Indeval o en otras instituciones de depósito de valores autorizadas, nacionales o extranjeras; y están listados en la BMV para ser colocados entre el gran público inversionista, que tienen las características y derechos que se establecen en el Fideicomiso Upsite.

IV. Fibra Upsite goza de los beneficios fiscales establecidos en la ley aplicable para fomentar la inversión inmobiliaria en México, y está inscrita en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas expidas por el SAT.

VI. Se constituirá un fideicomiso entre Fibra Upsite como Fideicomitente y [*] como Fiduciario del Fideicomiso Puente, cuyo patrimonio estará conformado por los CBFIs reservados para los Propietarios iniciales, con el objetivo, entre otros, de garantizar la operación amparada por el presente instrumento (“Fideicomiso Puente”). En los términos del Fideicomiso Puente, el fiduciario del Fideicomiso Puente (“Fiduciario Puente”) entregará al Propietario los CBFIs que correspondan en el momento en que la transmisión definitiva de la propiedad se eleve a escritura pública.

DECLARACIONES

I. El Propietario declara por conducto de su representante que:

(a) Es una sociedad mercantil debidamente constituida y válidamente existente de conformidad a las leyes de México, y plenamente facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos del mismo, lo cual consta en la escritura número [*] de fecha [*] de [*] de [*], ante la fe de [*], notario público No. [*] para el Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el Folio Mercantil No. [*] el [*] de [*] de [*].

(b) Su representante cuenta con los poderes y facultades suficientes para obligarlo conforme al presente Contrato, según consta en la escritura pública número [*], de fecha [*] de [*] de 2017, otorgada ante la fe del Lic. [*], titular de la notaría pública número [*] de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número [*].

(c) Señala como su domicilio convencional para oír y recibir toda clase de notificaciones, documentos y valores, derivados de la celebración del presente Contrato el establecido en la cláusula séptima del presente Contrato.

(d) Su Registro Federal de Contribuyentes es [*].

(e) Tiene facultades para celebrar el presente Contrato para obligarse a la futura aportación de los siguientes lotes: [*] (en adelante los “Inmuebles”), cuyo título de propiedad se incluye como **Anexo “B”**.

(f) Los Inmuebles se encontrarán libres de todo gravamen y al corriente con todas sus contribuciones fiscales, incluyendo el impuesto predial, lo que se acreditará al momento de la firma del contrato definitivo de adhesión correspondiente con el certificado de no adeudo del impuesto predial.

(g) A la fecha de la firma del contrato definitivo de Adhesión, los Inmuebles deberán estar al corriente en el pago de los impuestos, derechos, aprovechamientos y cualquier contribución que relacionada con los Inmuebles.

(h) Los Inmuebles no reportan servidumbre alguna que le obligue o afecte y no tiene conocimiento de la existencia de ninguna otra servidumbre, aparente o no, respecto de los Inmuebles.

(i) Los Inmuebles no reportan declaratoria sobre provisiones, usos, reservas y destinos de cualquier tipo, o cualquier otra restricción, ya sea de carácter federal, estatal o municipal.

(j) Los Inmuebles cuentan con uso de suelo industrial según consta en el plano del polígono [*], que se incluye como **Anexo “C”**.

(k) No tiene conocimiento que los Inmuebles estén sujetos a sanción o multa de cualquier tipo por parte de autoridades federales, estatales o municipales, y ninguno de ellos tiene conocimiento de que ninguna de dichas autoridades pretenda iniciar algún procedimiento que pudiera afectar los Inmuebles.

(l) Está en cumplimiento con todas y cada una de las disposiciones que le son aplicables a los Inmuebles, de conformidad con la legislación ambiental aplicable, ya sea federal, estatal o municipal, así como las normas oficiales que en dicha materia le resultan aplicables a los Inmuebles (en lo sucesivo, todas dichas disposiciones, ya sean de carácter federal, estatal o municipal, conjuntamente, la “Legislación Ambiental”), y no existe contingencia alguna en materia ambiental que afecte, o de cualquier forma pudiera afectar a los Inmuebles conforme a la Legislación Ambiental.

(m) Los Inmuebles (1) no han sido utilizados para la realización de actividades de las catalogadas como contaminantes o peligrosas de conformidad con la Legislación Ambiental, (2) no han sido utilizados para el almacenamiento, de cualquier sustancia o materia considerada como contaminante conforme a la Legislación Ambiental, (3) no se han enterrado, tirado, desechado, derramado, liberado o almacenado sustancias de las catalogadas como peligrosas o contaminantes por la Legislación Ambiental dentro o en el perímetro de los Inmuebles, (4) no contienen en ninguna parte asbestos, tanques de almacenamiento subterráneos, áreas para desechos sólidos, pozos abiertos o cerrados, ni fosas sépticas, transformadores de PCB ni otros contenedores subterráneos, ni ningún tipo de sustancia de aquellas catalogadas como destructivas de la capa de ozono, (5) no ha habido ninguna investigación, estudio, auditoria, revisión ni otros análisis ambientales realizados por, o que estén en posesión del Propietario, (6) ninguna parte de los Inmuebles ha sido utilizado por persona alguna que bajo cualquier título hubiere tenido la posesión de

todo o una parte de los Inmuebles antes de la fecha en que el Propietario adquirió la posesión del mismo, que llevara a cabo cualquiera de las actividades a que se refiere el presente inciso, por lo que el Propietario no tiene conocimiento de contaminación alguna que afecte a los Inmuebles que haya sido causada por cualquier persona o tercero, (7) el Propietario no ha contaminado de forma alguna los Inmuebles, (8) no ha ocurrido ningún accidente y/o emergencia de tipo ambiental que afecte los Inmuebles, (9) no existen ductos ni tuberías de ningún tipo sobre o debajo de los Inmuebles y (10) a esta fecha no ha habido ningún tipo de investigación, sanción, o procedimiento respecto de los Inmuebles por parte de autoridad ambiental o administrativa alguna, ya sea federal, estatal o municipal.

(n) No ha ocurrido ningún tipo de siniestro que haya afectado de manera sustancial a los Inmuebles o a las construcciones erigidas sobre el mismo.

(o) La celebración, entrega y cumplimiento de este Contrato ha sido autorizada por todos los actos necesarios para tal efecto y no contravienen ley o restricción contractual alguna que le obligue o afecte, o que resulte en la imposición de cualquier carga o gravamen sobre los Inmuebles.

(p) Ha cumplido con todas las leyes, reglamentos y demás disposiciones legales y administrativas, ya sean de carácter federal, estatal o municipal que apliquen respecto de o en cualquier otra forma afecten a los Inmuebles.

(q) Es su voluntad celebrar el presente Contrato bajo los términos y condiciones que se establecen en el presente instrumento.

(r) Este Contrato crea obligaciones legales y válidas para el Propietario, exigibles en su contra de conformidad con sus respectivos términos.

(s) Manifiesta que los bienes que se afectarán para los fines del Fideicomiso Upsite son de procedencia lícita y se obliga a proporcionar al Fiduciario cualquier información que le sea requerida por éste a efecto de dar cumplimiento con lo establecido en el Artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones reglamentarias y políticas internas del Fiduciario.

(t) Está consciente y conviene en que la celebración del Contrato de Adhesión que en su momento se firme lo obligará a entregar al Fiduciario Upsite de forma anual la actualización de la información y documentación que le ha sido solicitada por dicho Fiduciario al amparo de las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes del Fiduciario Upsite (“*Know your Customer*”), en términos de lo dispuesto por las Disposiciones Décima Novena, Cuadragésima, Cuadragésima Primera y Cuarta Transitoria

de carácter general a que se refiere el párrafo cuarto del Artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito.

II. Declara el Fiduciario, por conducto de sus delegados fiduciarios, que:

a) Es una institución de banca de múltiple, válidamente constituida y legalmente existente conforme a las leyes de México, como se acredita en la escritura pública número [*] y está debidamente autorizada para actuar como fiduciario conforme al presente Fideicomiso.

b) Que cambió su denominación a “Grupo Actinver S.A. de C.V.” en 2010, como se acredita en la escritura pública número [*], cuyo primer testimonio quedo debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México.

c) Sus delegados fiduciarios cuentan con los poderes y facultades suficientes para obligarlo conforme al presente Contrato, según consta en la escritura pública 98,549, mismas facultades que a la fecha de firma del presente Contrato no les han sido revocadas, modificadas, suspendidas o, en forma alguna, limitadas.

d) Llevará a cabo la emisión de los CBFIs mediante Oferta Pública restringida.

e) Mantiene en tesorería, [*] CBFIs que han sido autorizados para su entrega al Propietario, contra la transmisión de la propiedad del Inmueble al Fiduciario para los fines de Fibra Upsite.

f) En cumplimiento a lo dispuesto por el inciso b) de la Fracción XIX del Artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las partes del presente Fideicomiso, el valor y consecuencias legales de dicha disposición, misma que para los efectos conducentes se transcribe a continuación:

“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 ésta Ley: ...

b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores por los créditos que 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.

Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los dos párrafos anteriores, no producirá efecto legal alguno.

En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertarán en forma notoria los párrafos anteriores de 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 para su inversión.”

g) Es su deseo celebrar este Convenio con el Propietario, por instrucciones del Comité Técnico de Fibra Upsite, y adquirir la propiedad del Inmueble, a cambio de CBFIs que serán entregados al Propietario, en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en este Convenio.

Estando de acuerdo con lo anterior, el Propietario y Fiduciario (“las Partes”) convienen en sujetarse a lo que de común acuerdo establecen en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Términos Definidos.

Los términos definidos en el Fideicomiso se utilizan en este Contrato con el mismo significado que ahí se les atribuye, a menos que otra cosa se indique expresamente.

SEGUNDA. Futura Aportación.

El Propietario promete, en el supuesto de que no se cumplan todas las condiciones resolutorias señaladas en el presente contrato, celebrar el contrato de adhesión definitivo para transmitir al Fideicomiso de Fibra Upsite la propiedad de los Inmuebles identificados en el apartado I numeral e) del capítulo de declaración de este instrumento, cuyas superficies, linderos, medidas y colindancias se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen. Como consecuencia de lo anterior, al momento de la Fecha de Cierre (según se define más adelante), los Inmuebles pasarán a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, libres de toda carga, gravamen o limitación de dominio alguna, y al corriente en el pago de todos los impuestos, derechos, cargas, contribuciones o cuotas que le son aplicables.

Por virtud de la futura aportación de los Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso Upsite, el Propietario se adherirá al Fideicomiso Upsite, como fideicomitente adherente; en el entendido que, sujeto a lo establecido en la Cláusula Tercera, el Propietario va a adquirir los derechos previstos como Tenedor de CBFIs manifestando su entera conformidad y

aceptación el Propietario de los términos y condiciones del Fideicomiso Upsite así como de los CBFIs, para todos los efectos legales conducentes.

El Propietario promete, en el supuesto de que no se cumplan todas las condiciones resolutorias señaladas en el presente contrato, celebrar el contrato de adhesión definitivo para transmitir al Fideicomiso de Fibra Upsite la propiedad de los Inmuebles, mediante escritura pública, en o antes de los 11 meses siguientes a la suscripción del presente Contrato (“Fecha de Cierre”), mismo que podrá ser prorrogado previo acuerdo por escrito de las partes.

TERCERA. Promesa de Entrega de CBFIs.

A cambio de la transmisión definitiva de los Inmuebles al Fideicomiso Fibra Upsite, el Propietario adquirirá [*] CBFIs, con las características, términos y condiciones que se contienen en el Título. Por su parte, el Fideicomiso Upsite promete entregar al Fideicomiso Puente dichos CBFIs para los fines de este último.

Como mecanismo para garantizar la entrega de los CBFIs a la Fecha de Cierre, los CBFIs serán aportados por Fibra Upsite al Fideicomiso Puente, por conducto de Indeval.

Asimismo, el Propietario consiente que en tanto no le sean entregados los CBFIs con motivo de la transmisión de los Inmuebles documentada en el presente Contrato, el fiduciario del Fideicomiso Puente ejerza los derechos de voto correspondientes a dichos CBFIs siempre en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores que hayan adquirido CBFIs en la Oferta Pública, en la Asamblea de Tenedores de que se trate.

CUARTA. Condiciones Resolutorias

Los efectos del presente Contrato son válidos con la mera la suscripción de éste. Sin embargo, este Contrato se encuentra sujeto a las siguientes condiciones resolutorias:

- (1) Que las declaraciones del Propietario conforme a este Contrato, no sean ciertas o no sean correctas a la fecha de este Contrato, y también a la Fecha de Cierre.
- (2) Que la transmisión definitiva de la propiedad objeto de la presente promesa no se lleve a cabo a la Fecha de Cierre por causas ajenas a las partes.
- (3) Que a la Fecha de Cierre: (i) los Inmuebles no estén libres de toda carga, gravamen o limitaciones de dominio; (ii) no estén al corriente en el pago de todos sus derechos e impuestos (predio), ya sean de carácter Federal, Estatal o Municipal, al momento de la

escrituración pública; y (iii) no se hubiera obtenido sentencia definitiva y firme en beneficio de los Propietarios de los juicios descritos en las declaraciones I. i) y I. j).

(4) Que la Auditoría Ambiental a los Inmuebles Fase 1, no confirme que el suelo y subsuelo no están contaminados ni sujetos a obligación de remediación alguna en materia ambiental.

(5) Que los Inmuebles no cuenten con un uso de suelo industrial.

(6) Que la Oferta Pública no sea exitosa dentro de los 90 días naturales siguientes a la fecha de suscripción del presente Contrato.

(7) Que el Fiduciario se encuentre en todas las posibilidades legales de realizar la celebración del Contrato de Adhesión.

En el supuesto en que se dé alguna de las condiciones resolutorias previstas, este Contrato se tendrá por resuelto sin necesidad de aviso, demanda o requisito adicional alguno, quedando los CBFIs materia de este Contrato bajo la titularidad del Fiduciario Puente.

QUINTA. Dejar en Paz y a Salvo.

El Propietario conviene ante el Fiduciario y al Patrimonio del Fideicomiso, a mantenerlos en paz y a salvo respecto de cualquier demanda, reclamación o contingencia que pudiera afectar a los Inmuebles, como consecuencia de la inexactitud de cualquiera de las declaraciones del Propietario contenidas en este instrumento. Las obligaciones del Propietario conforme a esta cláusula, se mantendrán durante la vigencia del presente contrato.

SEXTA. Saneamiento para el caso de Evicción.

El Propietario se obliga en este acto al saneamiento para el caso de evicción, en los términos previstos por los artículos aplicables del Código Civil del Estado de México.

SÉPTIMA. Avisos.

Todos los avisos y notificaciones conforme a este Contrato se realizarán mediante correo certificado o servicio de mensajería, ambas con acuse de recibo, en los siguientes domicilios:

El Fiduciario

Domicilio: Montes Urales 540 3er Piso, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, México

Correos electrónicos: kruizb@actinver.com.mx; scamarena@actinver.com.mx, jromeroc@actinver.com.mx, ypatino@actinver.com.mx y/o karevalo@actinver.com.mx

Teléfono: 5950-4691 o 55 86-36-55-50, ext. 1476, 1491, 1480 o 1124

Atención a: División Fiduciaria

El Propietario

Domicilio: [*]

Correos electrónicos: [*]

Teléfono: [*]

Atención a: [*]

En caso de cambio de domicilio de alguna de las Partes, deberá comunicarlo a la otra con cuando menos 3 (tres) días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra.

OCTAVA. Acuerdo Único.

Las partes convienen en que este Contrato contiene el acuerdo completo y único entre ellas respecto a la promesa de aportación de los Inmuebles; y dejan sin efecto cualquier otro acuerdo verbal o escrito que hubieren celebrado con anterioridad en relación con los Inmuebles.

NOVENA. Modificaciones.

Ninguna modificación o renuncia de cualquier disposición de este Contrato será válida a no ser que conste por escrito y sea firmada por las Partes.

DÉCIMA. Integridad y División.

Si cualquier disposición del presente Contrato es declarada nula o inválida, las demás disposiciones permanecerán válidas y exigibles, tal y como si la disposición declarada nula o inválida no hubiese sido incluida en el texto de este Contrato; en el entendido que dicho

texto deberá entenderse modificado en lo que sea necesario para permitir el logro y consecución del objeto del presente Contrato.

DÉCIMA PRIMERA. Ley aplicable y Jurisdicción.

El presente Contrato se registrará e interpretará de acuerdo con las leyes aplicables de México.

Para todo lo relativo al cumplimiento y ejecución del presente Contrato, las partes se someten en forma expresa a la jurisdicción de los tribunales competentes en la Ciudad de México, México, y renuncian en forma terminante y clara a cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder por virtud de su domicilio actual o cualquier otro domicilio futuro, o que de cualquier otra forma la ley les conceda.

[siguiente hoja firmas]

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las partes celebran este contrato de promesa de adhesión el [*]

.

Propietario

[*]

Fiduciario

Banco Actinver, S.A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso de Administración Irrevocable No.3218

[*]

Karla Ivette Ruiz Barreto, delegado fiduciario

Sergio Bruno Camarena Gómez, delegado fiduciario